



**Remseck am Neckar**  
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

# Östlich Marbacher Straße

Stadtteil Neckarrems

**Gesamtgebiet  
und 1. Planungsabschnitt**

# BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 19.03.2024

*ergänzt am 11.07.2024*





# 1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

## 1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche „Östlich Marbacher Straße“ soll der hohe Bedarf nach Wohnraum – sowohl im Eigentumsbereich wie auch im Bereich der Mietwohnungen im Stadtgebiet gedeckt werden. Daher ist geplant, einen großen Bereich des Plangebiets für Geschosswohnungsbau vorzusehen. Für die Realisierung ist eine gute soziale Durchmischung gewünscht; der Anteil des sozialen Wohnungsbaus soll 15% betragen. Somit kann dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Auch ist geplant, im Gebiet eine Kindertagesstätte unterzubringen, um den hohen Bedarf an benötigten Kinderbetreuungsplätzen decken zu können.

Die Fläche im Dreieck zwischen der Marbacher Straße im Westen, der Schwaikheimer Straße im Südosten und der Landesstraße L1140 (Westtangente Neckarrens) im Norden ist bereits im Flächennutzungsplan 2015 (FNP) als künftige Wohnbaufläche „Schwaikheimer Straße/ Marbacher Straße“ enthalten. Mit rund 7,05 ha handelt es sich um die größte noch zur Verfügung stehende zusammenhängende Wohnbaufläche in Remseck am Neckar.

Eine erste städtebauliche Konzeption wurde bereits im Jahr 2005 erstellt. Zwischenzeitlich wurden Untersuchungen hinsichtlich der Lärmbelastungen durch die nördlich gelegene Sportstätte Hummelberg und der Landesstraße gemacht, sowie die Auswirkungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich Lärm und Geruch untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Gespräche sind nun in die überarbeitete Konzeption eingeflossen.

Für die Realisierung des Gebietes „Östlich Marbacher Straße“ und um die zukünftigen Entwicklungen der Stadt dem aktuellen Bedarf anzupassen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

In der Folge hat der Gemeinderat am 02.03.2021 beschlossen, für das Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet als Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 7,05 ha, der **1. Planungsabschnitt** hat eine Größe von ca. **5,12 ha**

## 1.2 Trennung in zwei Planungsabschnitte

Trotz der vollständigen Umsetzung des Aufkaufs der Grundstücke im Plangebiet durch Beurkundung von Aufkaufverträgen, stehen weiterhin Vertragsverhandlungen zu baulichen Aspekten sowie zu kaufvertragliche Regelungen an, um die Umsetzung von



beabsichtigten Bauvorhaben im Plangebiet verwirklichen zu können. Nach Gesprächs- / Verhandlungsende bedürfen diese einer sog. Nachbeurkundung. Die besondere Betroffenheit bezieht sich hauptsächlich auf den Planbereich des früheren 2. Planungsabschnittes, der Fläche der bestehenden Hofstelle.

Unter diesen Umständen ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als Gesamtgebiet derzeit weder sinnvoll noch geboten.

Zur Sicherung und Steuerung der Planungsziele muss daher das Plangebiet wieder in zwei Planungsabschnitte aufgeteilt werden:

- 1. Planungsabschnitt (Plangebiet ohne die Fläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit ca. 5,12 ha)
- 2. Planungsabschnitt (die Fläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit ca. 1,93 ha).

Aufgrund zwingend einzuhaltender Fristen hinsichtlich bereits abgeschlossener Kaufverträge soll das nicht betroffene Bebauungsplanverfahren für den 1. Planungsabschnitt weitergeführt werden.

Es ist jedoch auch weiterhin Ziel, das Gesamtgebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption umzusetzen. Sobald die vertraglichen Voraussetzungen gegeben sind, kann das Verfahren mit dem Gesamtgebiet weitergeführt werden.

Der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist für das Gesamtgebiet sowie für den 1. Planungsabschnitt identisch. Auch die Begründung kann für beide Verfahren gleichermaßen herangezogen werden.

Nahezu sämtliche Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren – die artenschutzrechtliche Prüfung, die schalltechnische Voruntersuchung, die Verkehrsuntersuchung, das ingenieurgeologische Flächengutachten, das Einzelhandelskonzept, die Verträglichkeitsuntersuchung zum Supermarkt, der archäologische Sondagebericht und das Bodenschutzkonzept - beziehen sich auf das Gesamtgebiet und behalten inhaltlich auch ihre Gültigkeit für den 1. Planungsabschnitt.

Lediglich der Umweltbericht musste aufgrund der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf zwei Varianten ausgearbeitet werden: für den 1. Planungsabschnitt und für das Gesamtgebiet.

Das Geruchsgutachten hat den Planfall „Beibehaltung des landwirtschaftlichen Betriebes mit heranrückender Wohnbebauung“ zu untersuchen. Im Falle der Weiterentwicklung des Gesamtgebiets ist dieses Gutachten jedoch hinfällig, da der landwirtschaftliche Betrieb parallel zur Neubebauung umsiedelt und daher nicht weiter zu berücksichtigen ist.

## **2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

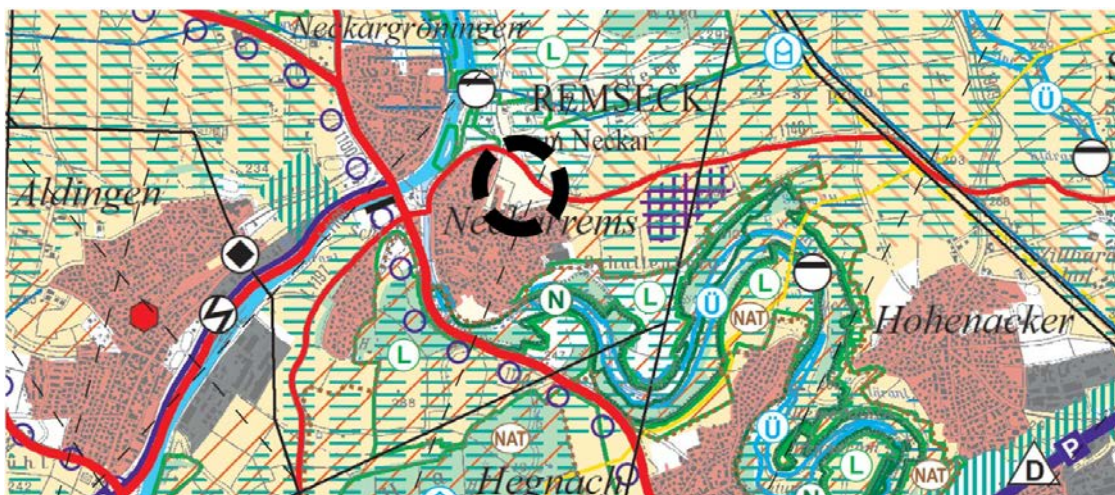
Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der



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.

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

Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte mit mindestens 60 Einwohner je ha werden ausreichend umgesetzt, im Plangebiet werden durch die vorgesehene Bebauung ca. 144 Einw./ha erreicht. *(460 Wohneinheiten x 2,2 EW/WE = ca. 1000 Einw / 7,05 ha. Bei einer Bruttobaufläche von 4,76 ha (WA und SO ohne Kita) ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 210 Einw./ha)*



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

## 2.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

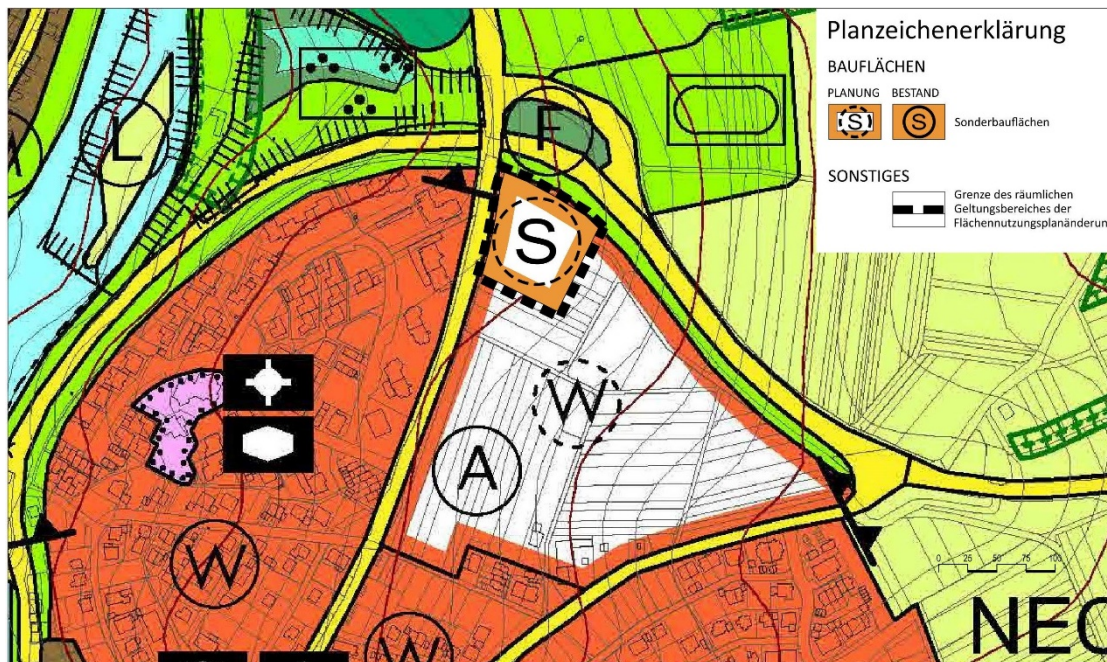
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist das gesamte Planungsgebiet „Östlich Marbacher Straße“ als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Insoweit ist der Bebauungsplan entwickelt anzusehen bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohnbaugebietes.

Da jedoch ein Teilbereich der Fläche als Sonstiges Sondergebiet: Lebensmittelmarkt und Wohnen festgesetzt werden soll, ist dieser Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist grundsätzlich nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Insoweit ist das Sondergebiet daher nicht mehr als inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplanes zu bewerten, da in einem Allgemeinen Wohnbaugebiet großflächiger Einzelhandel grundsätzlich (§ 11 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig ist.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Östlich Marbacher Straße – nordwestlicher Teilbereich“ Stadtteil Neckarrems wurde am 30.01.2024 gefasst.



**Abbildung 1:** 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Östlich Marbacher Straße – nordwestlicher Teilbereich“

## 2.3 Denkmalpflege

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

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

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

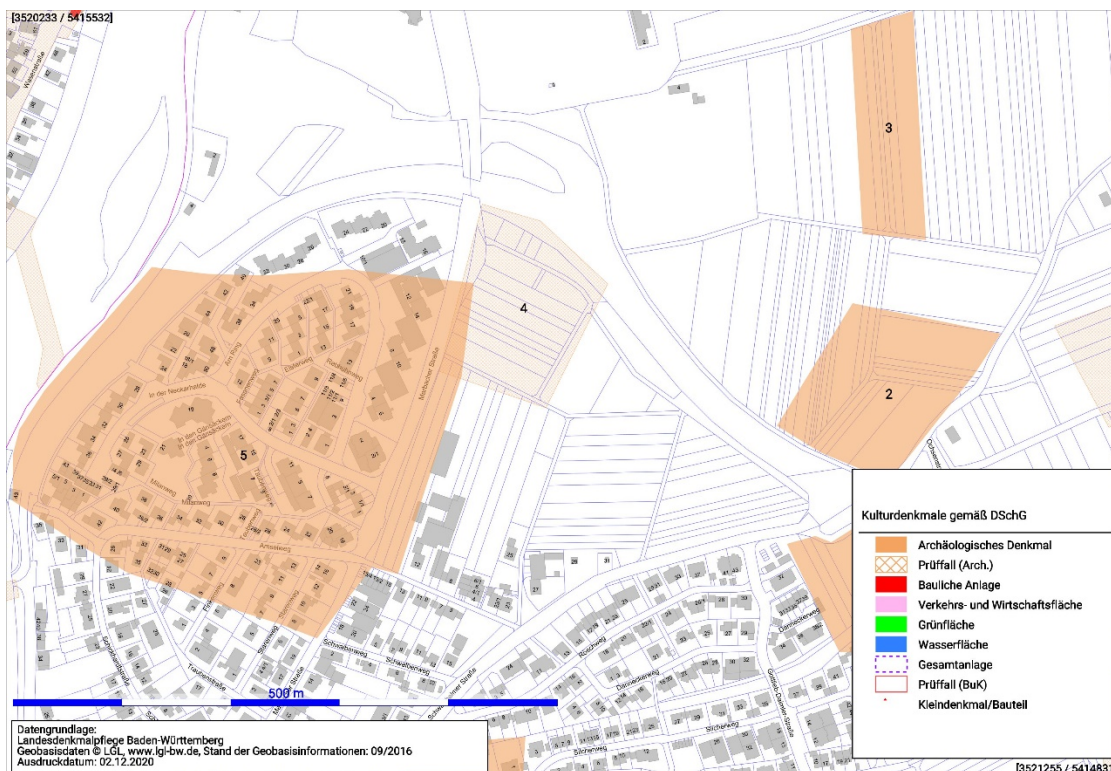
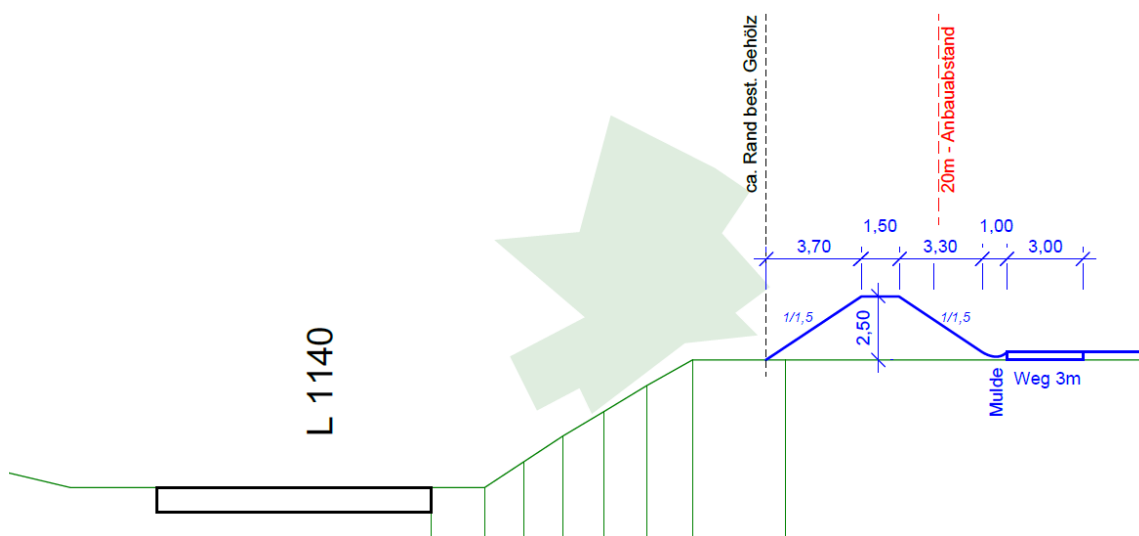


Abbildung 2: Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

## 2.4 Anbauverbotszone der Landesstraße L 1140

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

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



**Abbildung 3:** Systemskizze Lärmschutzwall entlang der Landesstraße L 1140

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

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

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

## 3 Baufächenbedarfsnachweis / Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

### 3.1 Baufächenbedarfsnachweis

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

Die Fläche ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten und dort im Baufächenbedarfsnachweis berücksichtigt. Die Begründung zum Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist zum aktuellen Planungszeitpunkt auszuführen um auch zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen zu berücksichtigen.



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

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

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

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

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

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

Dieser Wert liegt jedoch deutlich unter dem Ansatz der Raumordnungsprognose 2017-2040 nach welchem für den Landkreis Ludwigsburg mit einem leichten Bevölkerungswachstum von 8,3% gerechnet werden kann. Bei diesem Ansatz ist mit einem derzeitigen Stand von ca. 26.658 Einwohnern (Stand 2/2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) in der Stadt Remseck am Neckar eine Zunahme von ca. 2.200 Einwohnern bis 2040 zu rechnen, umgerechnet für 2035 somit mit einem Zuwachs von ca. 1.550 Einwohnern.

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





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

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

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

#### Fazit:

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

### 3.2 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

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

Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf regionalplanerischer Ebene ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt, jedoch von der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgenommen.

Der überwiegende Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb als Aussiedlerhof. Von dieser Hofstelle aus wird Ackerbau mit Direktvermarktung sowie Rinder- und Pferdehaltung betrieben.



Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet gehören zur Vorrangflur Stufe II, welche für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung sind.

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

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

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

Der Aussiedlerhof als landwirtschaftlicher Betrieb wird mit der vorliegenden Planung überplant, dies entspricht auch den Entwicklungsabsichten des Landwirts. Die Flächen wurden bereits vertraglich für die Stadt Remseck am Neckar gesichert, und sollen demnach 13 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans als geräumte Flächen in das Eigentum der Stadt Remseck übergehen. Dem Landwirt stehen bereits geeignete Flächen für eine Umsiedlung zu Verfügung, bis dahin hat dieser jedoch weiterhin Bestandsschutz. Durch die Bewirtschaftung des Hofes entstehen Lärm- und Geruchsemissionen, welche in der Immissionsprognose (siehe Anlage) berücksichtigt wurden. Die Prognose zeigt auf, dass der Beurteilungswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden außerhalb der Betriebsflächen des landwirtschaftlichen Betriebs eingehalten wird. Notwendige Abstände der geplanten Wohnbebauung bis zur Aufgabe des Hofes sind zu beachten.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Beeinträchtigung der Wohnbebauung wurden in der Immissionsprognose untersucht, die Beurteilungswerte werden jedoch eingehalten. Neben Geräusch- und Staubemissionen sind auch Geruchsemissionen im Rahmen der Düngung nicht zu verhindern. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch nach 22.00 Uhr durchgeführt werden können. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu tolerieren.

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

## **4 Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 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 am Neckar vertreten.

## 4.2 **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 liegt am Nordwesthang und ist topografisch bewegt. Der südöstliche Bereich liegt auf ca. 257 müNN und fällt Richtung Nordwesten auf ca. 238müNN ab.



**Abbildung 4:** Foto Plangebiet, Aufnahme August 2020

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

Der überwiegende Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb als Aussiedlerhof. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,05 ha.



**Abbildung 5:** Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.

©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, [www.lgl-be.de](http://www.lgl-be.de)

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Struktur und Sozialquote

Aufgrund der weiterhin vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum sieht das Konzept vor, einen Anteil von ca. 75% der Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und 25% im Bereich des individuellen Wohnungsbaus zu realisieren. Auf den Anteil der Baufläche bezogen entsteht somit ein Verhältnis von ca. 65% zu 35%. Insgesamt können so ca. 460 Wohneinheiten entstehen, die Wohnraum für ca. 1.000 Menschen (Ansatz 2,2 EW/WE) ermöglichen. Dies entspricht bei einer Plangebietsgröße von ca. 7,05 ha wohnlichte von ca. 144 Einw./ha. *(Bei einer Bruttobaufläche von 4,76 ha (WA und SO ohne Kita) ergibt sich eine Bruttowohnlichte von ca. 210 Einw./ha).* So wird eine angemessene Verdichtung des Quartiers erreicht, die dem sorgsamem Umgang mit den Flächenressourcen entspricht, dem Standort angemessen ist und für alle Bevölkerungsgruppen Baumöglichkeiten anbietet. Eine gute soziale Durchmischung wird dadurch gewährleistet.

Wie in der Wohnraumkonzeption der Stadt Remseck am Neckar am 09.04.2019 beschlossen und evaluiert am 26.10.2021, sind mindestens 15 % der entstehenden Wohneinheiten als bezahlbarer Mietwohnungsbau zu realisieren. Dies entspricht einer Anzahl von ca. 60 Wohneinheiten.

Das städtebauliche Konzept ist in verschiedene Quartiere gegliedert. In Bereichen des Geschosswohnungsbaus wird es somit möglich, diese als gesamtes Quartier zu bebauen oder einzelne Baukörper individuell zu realisieren. Im weiteren Verfahren ist zu überlegen, ob und für welche Quartiere das Vergabeverfahren der Konzeptvergabe angewendet werden soll.

Die Geschossigkeit reicht bis zu sieben Geschossen im Bereich städtebaulich prägnanter Situationen im Eingangsbereich des Baugebiets. Insgesamt beträgt die durchschnittliche Geschossigkeit drei bis vier Geschosse. Entlang der Schwaikheimer Straße wird der Übergang zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden geschaffen. In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt auf dem individuellen Wohnungsbau.



**Abbildung 6:** Städtebauliches Konzept „Östlich Marbacher Straße“ Stand Januar 2024

Aufgrund der Größe des Gebietes ist es wichtig eine Quartiersmitte zu schaffen, die als Ort der Begegnung dienen kann. Um diese Funktion zu unterstützen wird vorgeschlagen, hier die Kindertageseinrichtung zu platzieren. Es soll eine 6-gruppige Kita entstehen. Aufgrund des großen Bedarfs nach Wohnungen – sowohl im Eigentumsbereich wie auch im Bereich der Mietwohnungen – sieht die bauliche Konzeption neben der Fläche für die Kindertagesstätte Geschosswohnungsbau vor.

Baulich gefasst wird der Quartiersplatz von Mehrfamilienhäusern, um ihm zum einen die erforderliche Raumkante zu geben, zum anderen im Erdgeschoss die Möglichkeit für Begegnung und Dienstleistungen wie z. B. eine Bäckerei oder auch z. B. einen Begegnungsraum zu realisieren. KiTa, Begegnungsraum und Bäcker/Ladengeschäft



dienen dazu den Quartiersplatz als sozialen Treffpunkt zu unterstützen. Ziel ist es auch Bewohnern aus dem Umfeld mit diesen sozialen Angeboten einzubinden.

## 5.2 Erschließung und Freiraumkonzeption

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die Marbacher Straße im Westen und ist mit mehreren, sehr deutlichen Versätzen der Linienführung bis zur Schwaikheimer Straße durchgeführt. Diese Linienführung unterstützt im Zusammenwirken mit dem räumlich wirksamen Besatz der Umlenkpunkte durch Gebäude die Grundstruktur der zueinander versetzten und leicht verdrehten Quartiere und trägt wesentlich zu einer Minderung der gefahrenen Geschwindigkeiten im Gebiet bei.

Es ist geplant die Erschließungsstraßen des Gebietes unterschiedlich abzustufen. Die Haupteerschließungsstraße soll geschwindigkeitsreduziert mit Tempo 30 umgesetzt werden, während die einzelnen untergeordneten Quartierserschließungen verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen.

Ein dichtes Fußwegenetz durch das gesamte Gebiet ergänzt die Fahrerschließungen. Die Fußwege sollen mit wassergebunden Belägen hergestellt und frei in den für das Gebiet so wichtigen Grünachsen geführt werden.

Diese Grünachsen sorgen für eine innere Gliederung und Durchgrünung des Gebiets und grenzen die einzelnen Quartiere voneinander ab.

Eine wichtige Grünachse mit Fußwegeverbindung verbindet den Quartiersplatz mit dem südlich gelegenen Kinderspielplatz. Letzterer ist durch eine bereits vorhandene Erschließung an die Schwaikheimer Straße angeschlossen, so dass der Spielplatz auch durch die angrenzenden Wohngebiete gut genutzt werden kann.

Zusätzlich zu dem zentralen Kinderspielplatz sollen in den Grünachsen vereinzelt kleinere Inseln mit Aufenthaltsmöglichkeiten in Kombination mit Spielgeräten oder auch Outdoor-Sportgeräte vorgesehen werden.

### **Lärmschutzwall**

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

### **Neugestaltung der Marbacher Straße**

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



### **Radwegekonzeption**

Der nördlich entlang des Lärmschutzwalls geplante Weg dient der Radverkehrsverbindung. Durch die geplante Geschwindigkeitsreduzierung der Haupteerschließung auf Tempo 30 wird aber auch hierdurch eine sichere Radverkehrsverbindung ermöglicht.

### **Buslinien und -haltestellen**

Die Stadtbuslinie 402 soll künftig das Gebiet durchfahren. Diese Linienänderung bedingt die Auflösung der beiden Bushaltestellen „Neckarhalde“. Neue Bushaltestellen sollen nördlich der neuen Gebietszufahrt an der Marbacher Straße vorgesehen werden, um von der verlegten Stadtbuslinie 402 sowie der beizubehaltenden Linienführung der Buslinie 431 bedient werden zu können. Gleichzeitig soll im Wohnbaugebiet selbst für die Buslinie 402 eine neue Haltestelle entstehen. Die bisher dort platzierte Bushaltestelle „Steige“ an der Schwaikheimer Straße muss weiter ortseinwärts versetzt werden aufgrund der neuen Gebietszufahrt. Der Ausbau der Bushaltestellen erfolgt barrierefrei.

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

### **Parkierung**

Aufgrund der beabsichtigten Dichte innerhalb der Quartiere ist ein adäquates Angebot an öffentlicher Parkierung – primär entlang der Haupteerschließung – geplant. Ergänzende Angebote sind an den Quartierserschließungen vorgeschlagen.

### **Erschließung der Grundstücke**

Die Erschließung der Quartiere des Geschosswohnungsbaus - oberirdische Zufahrten sowie Tiefgaragenzufahrten - soll ausschließlich von der Marbacher Straße sowie von der Haupteerschließung aus erfolgen. Die untergeordneten Erschließungsstraßen dienen lediglich der Erschließung der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Dies soll im Bebauungsplan mit entsprechenden Zu- und Abfahrtsverboten gesichert werden.

## **5.3 Ökologie und Umwelt**

Für die Gebietsentwicklung wird ein Bodenmanagement angestrebt. Hier kann z. B. der im Rahmen der Erschließung oder der Bauvorhaben anfallenden Aushub im Bereich des Walles wieder eingebracht werden oder zur Bodenverbesserung auf anderen landwirtschaftlichen Flächen wieder aufgebracht werden. Dies würde sowohl zur Ökologie wie auch zur Wirtschaftlichkeit beitragen.

Die entlang der L 1140 vorhandene Bepflanzung soll erhalten und durch weitere Bepflanzungen ergänzt werden.

Das Entwässerungskonzept sieht ein **Trennsystem** vor. Das Oberflächenwasser und Schmutzwasser soll in Richtung Nord-Ost in Richtung der Landesstraße abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird anschließend übers RÜB Gaffert in Richtung PW Neckarrens (alte Kläranlage) abgeführt. Das Regen- bzw. Oberflächenwasser wird den Grünflächen und Baumquartieren zugeführt und soll dort möglichst versickert werden. Das überschüssige Wasser wird dann über die Gaffert Klinge in den Neckar abgeleitet.



Die Regenrückhaltung auf den Grundstücken soll über Zisternen, der Dachbegrünung oder Entwässerungsmulden erfolgen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine zwingende Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

## 5.4 Energieversorgungskonzept

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.

Eine Machbarkeitsstudie für das Energetische Quartierskonzept „Östlich Marbacher Straße“ kam zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchung zeigt, dass die klima- und energiepolitischen Ziele im Neubaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ in Remseck am Neckar mit einer dezentralen, gebäudeweisen Versorgung am besten erreicht werden können.

Eine Versorgung mit Erdwärmesonden, ist aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen (mögliche Bohrtiefe im Durchschnitt max. 35m) wirtschaftlich und flächenmäßig nicht darstellbar.

Eine zentrale Versorgung über ein kaltes Nahwärmenetz ist, in Ermangelung erneuerbarer Energiequellen, nicht zielführend. Der technische Aufwand und die damit verbundenen hohen Kosten und technisch-betrieblichen Risiken, sowohl für Betreiber als auch als Bauherren/Kunden, sind zu groß. Auch die Berücksichtigung möglicher BEW-Fördermittel, die die Umsetzung innovativer, zentraler Versorgungskonzepte ermöglichen soll, ist nicht ausreichend, um eine zentrale Versorgung im untersuchten Gebiet zu ermöglichen.

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 Bauweise 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.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

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

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

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

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

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



## 6.2 Schallimmissionsprognose

Vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden wurde zum vorliegenden Plangebiet eine Schallimmissionsprognose mit Stand vom [11.07.2024](#) erstellt und ist der Anlage zu entnehmen.

Die Schallimmissionsprognose dient der Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Östlich Marbacher Straße“ in Remseck am Neckar, folgende Ergebnisse werden dabei herausgearbeitet: (S.37 des Gutachtens)

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie aktive Schallschutzmaßnahmen, Regelungen zu schützenswerten Freibereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Anlagen- und Sportlärm innerhalb des Plangebiets sowie die zu erwartende Pegelzunahme durch planbedingten Verkehr und Reflexionen an den geplanten Gebäudekörpern für die bestehende Nachbarschaft sind unkritisch.

Aufgrund der Auswirkungen der geplanten Nutzungen werden Maßnahmen vorgeschlagen und Hinweise für die Planung des Lebensmittelmarktes gegeben, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert werden müssen.

## 6.3 Verkehrsuntersuchung

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

## 6.4 ~~Immissionsprognose Geruch~~

~~Auf die als Anlage beigefügte Immissionsprognose Geruch wird verwiesen: „Immissionsprognose Geruch für das Bebauungsplanverfahren „Marbacher Straße / Schwaikheimer Straße“ in Remseck – Neckarrems“, IMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG, Gerlingen, 16. Oktober 2020.~~

## 6.5 Ingenieurgeologisches Flächengutachten

Im Rahmen der Erschließungsplanungen wurde von Büro Töniges GmbH, Sinsheim, vom November 2022 ein Flächengutachten für die Erschließung des Neubaugebietes „Östliche Marbacher Straße“ im Stadtteil Neckarrems durchgeführt und ist der Anlage zu entnehmen.



## 6.6 Einzelhandelsgutachten

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

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

Der Planstandort an der Marbacher Straße etwas südlich der L 1140 weist unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung auf: Östlich der Marbacher Straße befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung; diese sollte mittels einer Querungshilfe über die Marbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer möglichst direkt an den Planstandort angebunden werden. Unmittelbar südlich und östlich des Planstandorts - sowie an diesem selbst in den Obergeschossen - ist Wohnbebauung geplant. Somit handelt es sich um einen sonstigen integrierten (Plan-)Standort. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb ist an einem derartigen Standort nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ausnahmsweise zulässig, sofern er eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und der Gebietsversorgung dient.

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

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

Sofern die o.g. Kaufkraftvolumen in Relation zur durchschnittlichen Flächenleistung in Remseck am Neckar von rd. 7.200 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. von rd. 5.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gesetzt werden, sind rechnerische Verkaufsflächenpotenziale von rd. 1.325 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 250 m<sup>2</sup> im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.



Demzufolge besteht für den in Neckarremms im geplanten Wohnbaugebiet „Östlich Marbacher Straße“ beabsichtigten Lebensmittelbetrieb mit 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, auch bei Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im zentralen Versorgungsbe- reich "Neue Mitte", eine hinreichend große rechnerische Versorgungslücke.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach der gesamtstädtischen Prognose ein hinrei- chendes Potenzial für zwei größere Lebensmittelbetriebe, d.h. Supermärkte/Vollsorti- menter in einer Größenordnung von je rd. 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, erst zum Zeitpunkt 2035 besteht - sofern zudem die sortimentsbezogene Kaufkraftentwicklung und die Einwohnerentwicklung in Remseck am Neckar positiv verläuft. Demzufolge sollte der in der "Neuen Mitte" geplante Lebensmittelbetrieb nach Realisierung eines Lebensmittelbetriebes im Baugebiet „Östlich Marbacher Straße“ etabliert werden.

## 6.7 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

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

- Einschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimen- ten, sowie
- der Begrenzung des Anteils der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf maxi- mal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb,

die raumordnerischen Kriterien „Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchti- gungsverbot“ eingehalten werden. Die Vorgaben wurden in den Bebauungsplanent- wurf übernommen.

## 6.8 Kampfmittel

Die „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Marbacher Straße“ durch LBA Luft- bildauswertung GmbH, Stuttgart, vom 30.04.2020 wurde zur Vorerkundung einer po- tenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, vorrangig Spreng- bomben-Blindgänger, erstellt. Neben einer historischen Recherche basiert sie auf der Auswertung einer repräsentativen Auswahl historischer Luftbilder aus den Kriegsjah- ren und liefert folgendes Ergebnis:

Die Luftbildauswertung hat **keine Anhaltspunkte** für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbe- züglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.



## 6.9 Bodenschutzkonzept

Zu den Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Östlich Marbacher Straße“ wird von behördlicher Seite ein Bodenschutzkonzept gefordert, welches den Umgang und die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials regelt. Das Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, Vorabzug, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom Februar 2024 ist den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt.

Innerhalb der Erschließungsflächen von 2,1 ha wird im Bodenschutzkonzept zwischen Bereichen mit kulturfähigem Boden, Wegschotter und Rückbaubereichen der Hofstelle unterschieden. Das kulturfähige Bodenmaterial wird zunächst im Bereich der Erschließungsstraßen sowie im Bereich des Lärmschutzwalls abgetragen werden. Die dabei anfallenden knapp 5.700 m<sup>3</sup> kulturfähiges Bodenmaterial sollen zu einem großen Teil planintern verwertet werden. Für die planinterne Verwertung werden etwa 2.980 m<sup>3</sup> kulturfähiges Bodenmaterial benötigt. Eine externe Verwertung kulturfähigen Bodenmaterials auf landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen. Das nicht planintern zu nutzende Bodenmaterial wird direkt aus dem Plangebiet abgefahren und einer möglichst hochrangigen Verwertung zugeführt. Die Verwertung muss vor der Baufreigabe feststehen.

Es sind im Bodenschutzkonzept Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz des kulturfähigen Bodens aufgeführt. Sie regeln den Umgang mit Boden im Zuge des Bodenabtrags, Bodenauftrags und einer eventuell nötigen Bodenzwischenlagerung und sind so die Grundlage für die Ausschreibung der Erdarbeiten.

## 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 mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Östlich Marbacher Straße“, Landschaftsplanung Langenholt vom 08.03.2024, [ergänzt am 11.07.2024](#) ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.



## 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll den anhaltend starken Bedarf an Wohnraum decken. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, und nicht störenden Handwerksbetrieben 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 soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist. Zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten zu decken, ist geplant im Gebiet eine Kindertagesstätte zu errichten.

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO *Gartenbaubetriebe und Tankstellen* sollen nicht in diesem Gebiet realisiert werden können, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten hochwertigen 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 (z.B. Tankstellen), sodass auch auf Rücksicht auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung diesen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten zu decken, ist geplant in dem ausgewiesenen Bereich eine Kindertagesstätte errichtet werden.

#### A1.2 SO – Einzelhandel und Wohnen

Im Gebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant, um die Nahversorgung im Stadtteil Neckarremms zu gewährleisten. Der Bedarf eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten nachgewiesen. Eine Auswirkungsanalyse hat die Verträglichkeit an diesem Standort nachgewiesen, sofern eine Einschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan festgesetzt werden und eine Begrenzung des Anteils der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb erfolgt. Diese wurden in entsprechend in den Festsetzungen geregelt. Zur Klarstellung, welche Sortimente als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant gelten, wurde die Sortimentsliste der Stadt Remseck am Neckar in die Festsetzungen aufgenommen.



Über dem Lebensmittelmarkt sollen Wohnungen errichtet werden, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Aber auch Dienstleitungen, bzw. Nutzungen die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sind über dem Lebensmittelmarkt in den Obergeschossen möglich.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

### A2.1 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) und über detaillierten Höhenbegrenzungen geregelt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 richtet sich nach den Orientierungswerten für 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 0,8 überschritten werden.

In einem Teilbereich ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, hier soll eine Kita errichtet werden mit Wohnen in den Obergeschossen. Um hier eine sinnvolle Umsetzung der Städtebaulichen Konzeptidee zu ermöglichen, ist es erforderlich, die GRZ für diesen Bereich zu erhöhen. Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe soll gewährleistet werden, dass die Überschreitung der GRZ nur mit Bebauung im Erdgeschoss erfolgt, sodass die Auswirkungen auf die angrenzenden Anlieger als gering eingestuft werden können. Mit einer Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nicht zu rechnen.

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 Akzentuierung des Plangebiets entsprechend dem Städtebaulichen Konzept gewährleistet werden. So sind Bereiche mit einer maximalen Anzahl als Vollgeschosse vorgesehen, sowie einzelne Hochpunkte mit einer zwingenden Anzahl an Vollgeschosse.

Die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse dient zum einen der effizienten Ausnutzung der Fläche und zum anderen der Sicherung der städtebaulich



geplanten Hochpunkte im Gebiet. Die definierten Hochpunkte dienen der Außenwirkung und Repräsentation des Quartiers.

Staffelgeschosse, d.h. oberste Geschosse, die nicht als Vollgeschosse errichtet sind, sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Jedoch sind sie unzulässig auf Gebäuden, die die planerisch festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ausgenutzt haben. Somit soll gewährleistet werden, dass die planerisch festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse nicht durch ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss, bzw. Staffelgeschoss zusätzlich erhöht wird.

In den Bereichen der Gebäudehochpunkte (Bereiche, in denen die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend vorgegeben ist) sind nur Vollgeschosse zulässig, ein Rücksprung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss, bzw. Nicht-Vollgeschoss ist aufgrund der gewünschten Akzentuierung nicht zulässig.

### **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 Akzentuierung vor, um den jeweiligen Situationen entsprechend eigenständige und angemessene Prägungen zu verleihen.

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ erläutert sollen im gesamten Plangebiet Mehrfamilienhäuser und eine Kindertagesstätte in offener Bebauung entstehen. Die Bauweise wurde so gewählt, dass die geplanten Vorhaben 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.

Die Festsetzung der unterschiedlichen Bauweise berücksichtigt auch die angrenzend vorhandene räumliche und bauliche Struktur.

## **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 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 nur auf den dafür ausgewiesenen Bereichen, in der Regel vom Straßenraum zurückgesetzt, zulässig.

Auch für Stellplätze sind gesonderte Bereiche ausgewiesen. 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, jedoch nur in den ausgewiesenen Flächen 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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich/Quartiersplatz**

Auf der als Fußgängerbereich ausgewiesenen Verkehrsflächen ist geplant Platzbereiche als Quartiersplätze zu errichten.

### **A9.2 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 Grünfläche**

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 Süden des Gebiets vorgesehen, auf den anderen Grünflächen sollen vereinzelt kleinere Inseln mit



Aufenthaltsmöglichkeiten in Kombination mit Spielgeräten oder auch Outdoor-Sportgeräte vorgesehen werden. Um sich diese Optionen in der weiteren Planung offen zu halten, wurden alle Grünflächen im Gebiet mit einem Spielplatzsymbol versehen.

Auf der Fläche „Lärmschutzwall“ ist ein 2,50m hoher Wall zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm zu errichten.

## **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 privaten 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 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

*Auf die als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2022 sowie die Referenzerfassung Rauchschnalben am Bauernhof Eppinger, Bericht 2023 und die Plausibilisierung Artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.07.2024 wird verwiesen.*

### **Maßnahme V1 – Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung**

Im Zeitraum zwischen Anfang November und Mitte Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben und dass Fledermäuse in ihren Winterquartieren verweilen, so dass im Falle der mobilen Artengruppen nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

## A12.11 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Wenn sich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Verwirklichung der Verbotstatbestände nicht vermeiden bzw. ausreichend abmildern lässt, können CEF-Maßnahmen in Betracht kommen (continuous ecological functionality measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion), um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen. Dies bedeutet, dass sie bereits vor der Umsetzung der Planung wirksam sein müssen und die Wirksamkeit belegt ist.

*Auf die als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2022 sowie die Referenzerfassung Rauchschnalben am Bauernhof Eppinger, Bericht 2023 und die Plausibilisierung Artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.07.2024 wird verwiesen.*

## A12.12 bis A12.18

Die Festsetzungen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe in Biotope und Boden.



*Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Östlich Marbacher Straße“, Landschaftsplanung Langenholt vom 08.03.2024, ergänzt am 11.07.2024 wird verwiesen.*

### **A12.19 Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Ökokonto der Stadt)**

Die Festsetzung stellt sicher, dass der naturschutzfachliche Ausgleich über die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Remseck erbracht wird.

*Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Östlich Marbacher Straße“, Landschaftsplanung Langenholt vom 08.03.2024, ergänzt am 11.07.2024 wird verwiesen.*

### **A13 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Gehrechte sichern die fußläufige Erschließung der Baugrundstücke.

Die Festsetzung des Leitungsrechts sichert die Ver- und Entsorgung der an das Leitungsrecht angrenzenden Baugrundstücke.

### **A14 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.

### **A15 Flächen für und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

#### **A15.1 Aktiver Lärmschutz**

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms innerhalb des Plangebiets sind aktive Maßnahmen, hier ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m entlang der Landesstraße L 1140 vorzusehen.

#### **A15.2 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 südlich der L 1140 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 „Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 11.07.2024“ wird verwiesen.*

### A15.3 Belüftung von Schlafräumen

Durch den Straßenverkehrslärm entlang der L1140 ergeben sich im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Tages- und Nachtzeitraum.

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen daher erforderlich. Zusätzlich zu dem geplanten Lärmschutzwall entlang der L1140 als aktive Schallschutzmaßnahmen, 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 „Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 11.07.2024“ wird verwiesen.*

### A15.4 Außenwohnbereiche

Durch den Straßenverkehrslärm entlang der L1140 ergeben sich im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Tages- und Nachtzeitraum.

In dem Bereich mit Überschreitungen von 65 dB(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen (Bereiche südlich der L 1140, vgl. Anlage 5.1 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 „Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 11.07.2024“ wird verwiesen.*



## **A16 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A16.1 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.

### **A16.2 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 auf öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Einzelbäume an Straßen und Wegen**

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 3 (pfg 3) – 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 4 (pfg 4) – Begrünung Stellplatzflächen**

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.





## **A17 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.

## **A18 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Remseck am Neckar gemäß § 135 a-c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.

# **9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

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

### **B1.1 Dachgestaltung**

#### **Dachform / -neigung**

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**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

### **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**

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 und 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. 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. 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 wird. 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

Wie bereits in Kapitel 4.2 erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem statt.

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 4.2).

## 10 Flächenbilanz

**Gesamtgebiet:** Die geplanten Flächen innerhalb des ca. **7,05 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	42.250 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ=0,4)</i>	<i>ca.</i>	<i>16.900 qm</i>
WA – Kindertagesstätte und Wohnen	ca.	1.555 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ=0,6)</i>	<i>ca.</i>	<i>933 qm</i>
SO – Einzelhandel und Wohnen	ca.	5.430 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ=0,6)</i>	<i>ca.</i>	<i>3.258 qm</i>
Verkehrsfläche:	ca.	11.560 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca.	9.665 qm

**1.Planungsabschnitt:** Die geplanten Flächen innerhalb des ca. **5,12 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	26.570 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ=0,4)</i>	<i>ca.</i>	<i>10.630 qm</i>
WA – Kindertagesstätte und Wohnen	ca.	1.555 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ=0,6)</i>	<i>ca.</i>	<i>933 qm</i>
SO – Einzelhandel und Wohnen	ca.	5.430 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ=0,6)</i>	<i>ca.</i>	<i>3.258 qm</i>
Verkehrsfläche:	ca.	9.560 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca.	8.015 qm



## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

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

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

Mit den Investoren wurde weiter vereinbart, dass entsprechend der Wohnraumkonzeption der Stadt Remseck am Neckar 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.

Durch die geplante Bebauung der bisher ungenutzten Grünfläche ergeben sich Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, auf das Landschaftsbild, sowie auf klimarelevante Funktionen. Jedoch bleiben diese Auswirkungen lokal beschränkt. Sie werden durch den erforderlichen Ausgleich, die CEF Maßnahmen sowie die ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Pflanzbindung und Pflanzgebote Einzelbäume, Begrünung der privaten Grundstücksflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, Randeingrünung) und die energetischen Festsetzungen (zwingende Solarnutzung) soweit gemindert, dass nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin