

Federführung: Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung **Datum:** 09.09.2024
Verfasser/in: Kieselmann, Birgit **Az:** 621.41
Vorgang: 215-1/2020, 032/2021, 127/2023, 005/2024, 045/2024

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	17.09.2024	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Östlich Marbacher Straße" im Stadtteil Neckarrems
 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurfsauslegung
 - Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und über die örtlichen Bauvorschriften

Beschlussvorschlag:

- Nachdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungstabelle der Anlagen zu dieser Vorlage behandelt.
- Der Bebauungsplan und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften "Östlich Marbacher Straße" im Stadtteil Neckarrems mit Stand vom 24.09.2024 werden gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ja nein

Auswirkungen auf REMSECK 2035: ja nein

A1: Wohnraumkonzeption konsequent umsetzen | Prio 4

A4: Vergabekriterien weiterentwickeln u. unterschiedl. Wohnungsbauakteure aktivieren | Prio 33

B3: Grundversorgung in den Stadtteilen stabilisieren | Prio 14

E1: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Betreuungsangebote für Kinder | Prio 1

Sachdarstellung / Begründung:

Anmerkungen zum Verfahren - Weiterführung als „Gesamtgebiet“

Zur Sicherung und Steuerung der Planungsziele, musste das Plangebiet „Östlich Marbacher Straße“ in zwei Planungsabschnitte aufgeteilt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde - wie in der Sitzung am 19.03.2024 dargestellt und beschlossen, zunächst verkleinert und als 1. Planungsabschnitt weitergeführt. Die öffentliche Auslegung dazu fand im Zeitraum vom 02.04. bis 03.05.2024 statt.

Da die ausstehenden Vertragsnachverhandlungen zwischenzeitlich zum erfolgreichen Abschluss gelangt sind, konnte im Juli 2024 die öffentliche Auslegung zum Gesamtgebiet durchgeführt werden. Das Verfahren zum 1. Planungsabschnitt wird somit nun nicht mehr weitergeführt. Sämtliche Textstellen in der Begründung und Textteil, die ausschließlich für den 1. Planungsabschnitt gelten, sind obsolet geworden und daher im Verfahren des Gesamtgebietes nicht mehr zu berücksichtigen. Der Offenlagebeschluss für das „Gesamtgebiet“ wurde bereits in der gleichen Sitzung wie der 1. Planungsabschnitt am 19.03.2024 gefasst, der gebilligte Entwurfsstand vom 19.03.2024 war somit Grundlage für die öffentliche Auslegung „Gesamtgebiet“.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage zum 1. Planungsabschnitt eingegangen sind, wurden im Hinblick auf die Offenlage des Gesamtgebietes geprüft und wie hier dargestellt ausgearbeitet. Kleinere redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen wurden daher im Zuge einer „Ergänzung vom 11.07.2024“ in den Entwurfsunterlagen der Offenlage zur Kennzeichnung **blau** hervorgehoben. Diese waren im Wesentlichen folgende:

a) Rechtsplan:

Zweckbestimmung Sondergebiet (SO) korrigiert. Statt „Lebensmittel und Wohnen“ nun „Einzelhandel und Wohnen“ entsprechend den textlichen Festsetzungen.

b) Textteil:

Aktualisierung der Anlagen zum Bebauungsplan, Ergänzung Plausibilisierung Artenschutz, Verweis auf Aktualisierung Stand Umweltbericht und Schallimmissionsprognose; Richtigstellung der Zweckbestimmung der Sondergebietsnutzung (SO): statt „ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ Änderung in „Lebensmitteleinzelhandel als großflächige Einzelhandelsbetriebe“ zur Klarstellung der Begrifflichkeit.

c) Begründung:

Aktualisierung der Anlagen zum Bebauungsplan - Ergänzung Plausibilisierung Artenschutz, Verweis auf Aktualisierung Stand Umweltbericht sowie Schallimmissionsprognose; Korrektur des Wortes „Mischsystem“ in „Trennsystem“ (Kap. 5.3)

Weitere Änderungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen ergeben haben, werden nachfolgend hier aufgeführt und in dem als Satzung zu beschließendem Bebauungsplan eingearbeitet:

a) Plausibilisierung des Artenschutzes:

Die Erfassungsergebnisse zum Artenschutz des Büros GÖG aus dem Jahr 2019 gelten mittlerweile als veraltet, die Erfassungsdaten mit Stand 2019 aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GÖG (November 2022) sind zu plausibilisieren. Diese **Plausibilisierung** wurde im Juni/Juli 2024 erstellt, der Bericht vom 11.07.2024 ist den Anlagen zu entnehmen. Die Plausibilisierung der Erhebungen von 2019 hat ergeben, dass im geplanten Baugebiet Wochenstuben von Fledermäusen und ein Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht mehr auszuschließen sind. Erhebungen sind bis August 2024 vorgesehen. Für die anderen Arten sind weiterhin die Aussagen aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung von 2022 gültig.

[siehe auch Anlage: Plausibilisierung Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Östliche Marbacher Straße, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom 11.07.2024]

b) Umweltbericht:

Im **Umweltbericht** zum Gesamtgebiet wurde diese Plausibilisierung berücksichtigt und in der beigefügten Fassung „Ergänzung vom 11.07.2024“ **blau** hervorgehoben.

c) Buslinien und -haltestellen:

Im Zuge der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen fand am 04.07.2024 ein Besprechungstermin mit Vertretern des VVS, des Landratsamtes sowie des Busunternehmens und der Stadtverwaltung statt. Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

Die Stadtbuslinie 402 soll künftig das Gebiet durchfahren. Der Streckenverlauf der geplanten Linienführung durch das Wohngebiet ist zwar etwas länger, jedoch wird so die Engstelle in der Marbacher Straße / Traubenstraße (Zone 30) umfahren, die bisher immer wieder zu Verzögerungen geführt hat. Der neue Streckenverlauf durch das neue Wohngebiet ist gut ausgebaut, sodass ein reibungsloser Verkehrsfluss trotz Zone 30 zu erwarten ist. Durch die neue Linienführung wird zudem der Bereich „Auf der Steige“ besser erschlossen. Mit der geänderten Linienführung der Stadtbuslinie 402 werden keine Verschlechterungen der Fahrzeiten oder ein zusätzlicher Einsatz von Fahrzeugen erwartet, sodass der primäre und sekundäre Anschluss gemäß Nahverkehrsplan gewährleistet bleiben kann.

Aufgrund dieser Streckenänderung kann die Buslinie 402 die Haltestelle „Neckarhalde“ (Kreuzung Marbacher Straße / Amselweg) nicht mehr anfahren und es bedarf einer neuen Haltestelle an der Marbacher Straße. Hier bietet es sich an, diese in der Nähe des geplanten Lebensmittelmarktes vorzusehen. Ein möglicher Standort ist an der Marbacher Straße nördlich der Gebietszufahrt vorgesehen. Im Weiteren wird jedoch noch geprüft, ob ein Standort im Plangebiet, südlich des Lebensmittelmarktes ggf. geeigneter ist.

Gleichzeitig soll im Osten des neuen Wohnbaugebiets für die Buslinie 402 eine neue Haltestelle „Steige“ entstehen. Die bestehende Bushaltestelle „Steige“ (eine einseitige Haltestelle für die Linie 431 von Nord-Osten kommend) an der Schwaikheimer Straße wird beibehalten und kann künftig von beiden Buslinien angefahren werden. Jedoch ist für die andere Richtung der Buslinie

402 eine neue Haltestelle vorzusehen, diese ist im Plangebiet im östlichen Zufahrtsbereich geplant. Die Haltestelle „Neckarhalde“ soll zunächst für die bestehende Buslinie 431 beibehalten werden, um den bestehenden Einzugsbereich der Bewohner am Ring anzubinden. Es soll jedoch eine neue Fußwegeverbindung von der Straße „Am Ring“ zur Marbacher Straße auf Höhe der bestehenden Hochhäuser geprüft werden. Mit einer solchen zusätzlichen Fußwegeverbindung wäre die vorhandene Wohnbebauung Neckarhalde / Am Ring mit dem neuen Standort der Bushaltestelle zur Marbacher Straße besser und zeitverkürzter angebunden. Gleichzeitig wäre damit auch der neue Lebensmittelmarkt besser an die Bestandsbebauung fußläufig angebunden. Damit könnte die bisherige Haltestelle Neckarhalde entfallen.

Die geplanten Änderungen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des ÖPNV, da die wohnstarken Quartiere direkt angebunden werden können.

d) Schallimmissionsprognose:

Am 28.02.2024 wurde bereits eine Schallimmissionsprognose erstellt. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes, die im Rahmen der Offenlage zum 1. Planungsabschnitt eingegangen ist, wird diese in den Abschnitten 6.1, 6.5 und 8.4 des Gutachtens bezüglich der Auswirkungen auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete ergänzt. Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen im Abschnitt 8.2 vorgenommen.

Das Gesamtergebnis und die Vorgaben für die Festsetzungen im Bebauungsplan haben sich durch diese Änderungen jedoch nicht geändert.

Die Fassung vom 28.02.2024 wird durch die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 11.07.2024 ersetzt.

e) Geruchsgutachten:

Das zum 1. Planungsabschnitt als Anlage beigefügte Geruchsgutachten hat den Planfall „Beibehaltung des landwirtschaftlichen Betriebes mit heranrückender Wohnbebauung“ untersucht. Durch die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als „Gesamtgebiet“ ist dieses Gutachten hinfällig, da der landwirtschaftliche Betrieb parallel zur Neubebauung umsiedelt und daher nicht weiter zu berücksichtigen ist. Das Gutachten ist daher auch nicht mehr Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

f) Textteil Hinweis C6 Artenschutz:

Auf Anregung der Stellungnahme LRA, die im Rahmen der Offenlage zum 1. Planungsabschnitt eingegangen ist, ist im Textteil der Hinweis C6 um folgende Aussagen zu ergänzen:

Vor jeglichen Arbeiten sollte eine Überprüfung des Bestandes erfolgen, um festzustellen, ob ausgelöst durch die geplanten Arbeiten, es zu einem Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann, der durch entsprechende CEF-Maßnahmen auszugleichen ist. Bäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm sollten in die Untersuchungen miteinbezogen werden.

1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der öffentlichen Beteiligung

a. Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)

In der Sitzung des Gemeinderats am 19.03.2024 wurde dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentliche Auslegung des *Entwurfsstandes vom 19.03.2024 ergänzt am 11.07.2024* fand vom 19.07.2024 bis 23.08.2024 statt.

Während dieser Zeit ging eine Anregung aus der Bürgerschaft ein. Diese ist identisch mit der Anregung die bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangen ist und abgewogen wurde. Die Bedenken gegen die Planung (*Wertminderung des Bestandsgebäudes aufgrund Reduzierung des Lichteinfalls durch geplante benachbarte Neubebauung*) wurden nicht geteilt und die Anregungen wurden daher nicht berücksichtigt.

b. Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 1)

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 16.07.2024 und Frist bis 23.08.2024.

Während dieser Zeit gingen Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die beiliegend mit den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen dargestellt sind.

Die Verwaltung bittet daher um Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zu den einzelnen Abwägungsvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Gegenüber dem Entwurfsstand vom 19.03.2024 ergänzt am 11.07.2024 wurden keine wesentlichen, die Grundzüge der Planung betreffende, Änderungen vorgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamt Ludwigsburg wurden nachfolgende redaktionelle Änderung vorgenommen: (diese sind im Textteil und in der Begründung **blau** hervorgehoben)

Textteil:

- Seite 11 A12.10 redaktionelle Änderung der Aktivitätszeit der Fledermäuse auf **Mitte** November bis Ende Februar.
- S. 13 A12.19 redaktionelle Korrektur der Ökopunkte (Anpassung an Umweltbericht).
- S. 25 C6 und C7 redaktionelle Ergänzung zum Artenschutz und Vogelschutz.

Begründung:

- Seite 2 Herausnahme Kapitel 1.2 Trennung in zwei Planungsabschnitte
- Seite 36 Herausnahme Flächenbilanz 1. Planungsabschnitt

Umweltbericht:

- Redaktionelle Änderungen entsprechend den Anregungen LRA.

Vorliegend enthalten die Änderung des Textteils, der Begründung, und des Umweltberichts keine neuen materiell-rechtlichen Regelungsgehalt, sondern nur redaktionelle Änderungen. Eine etwaige Beeinträchtigung Dritter wird dadurch nicht hervorgerufen.

Eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ist deshalb entbehrlich.

Unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bittet die Verwaltung den Bebauungsplan sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtliche Bauvorschriften "Östlich Marbacher Straße" im Stadtteil Neckarrems als jeweils selbstständige Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle vom 24.09.2024 (Anlage 1)
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Östlich Marbacher Straße" im Stadtteil Neckarrems bestehend aus:
 - Rechtsplan vom 24.09.2024 (Anlage 2)
 - Textteil vom 24.09.2024 (Anlage 3)
 - Begründung vom 24.09.2024 (Anlage 4)
- Anlagen zum Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften:
 - Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Östlich Marbacher Straße – Gesamtgebiet“, Landschaftsplanung Langenholt, Stuttgart vom 08.03.2024, ergänzt am 11.07.2024 (Anlage 5)
 - Artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom November 2022 (Anlage 6)
 - Referenzerfassung Rauchschwalben am Bauernhof Eppinger, Bericht 2023 zum Bebauungsplan Östliche Marbacher Straße in Stadtteil Neckarrems, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom Dezember 2023 (Anlage 7)
 - Plausibilisierung Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Östliche Marbacher Straße, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom 11.07.2024 (Anlage 8)
 - Schallimmissionsprognose - Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Östlich Marbacher Straße“ in Remseck am Neckar, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 11.07.2024 (Anlage 9)
 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Östlich Marbacher Straße“ im Stadtteil Neckarrems, Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 28.02.2024 (Anlage 10)
 - Ingenieurgeologisches Flächengutachten für die Erschließung des Neubaugebietes „Östliche Marbacher Straße“ im Stadtteil Neckarrems, Töniges GmbH, beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, vom November 2022 (Anlage 11)
 - 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 (Anlage 12)
 - Gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet Östlich Marbacher Straße in Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 19.02.2024 (Anlage 13)
 - Archäologische Sondage 2022_0038 Remseck am Neckar-Neckarrems „Hochberger Weg“, Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, vom 19.01.2023 (Anlage 14)
 - Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, Vorabzug, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom Februar 2024 (Anlage 15)