

## **Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**

##### **a) "Sportzentrum Lauerbäumle", Stadt Marbach am Neckar**

#### **Ausgangslage**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist bereits seit mehreren Jahrzehnten östlich des Schulzentrums eine (geplante) Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese reicht im Norden bis zur Kernerstraße, im Süden bis zu dem Feldweg Flst. 2672/1 (auf Höhe des Jugendhauses) und im Osten bis zur Affalterbacher Straße bzw. zur bestehenden Wohnbebauung im Gewann Lauerbäumle. Innerhalb dieser Planfläche wurde im Jahr 2009 eine Kindertagesstätte für die Kleinkindbetreuung errichtet (Bebauungsplan „Kinderhaus Kernerstraße“).

Südlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche und östlich des bestehenden Stadions „am Leiselstein“ ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### **Ziel und Zweck der Planung, seitherige Planungsschritte**

Im Rahmen einer 2009 erstellten Bedarfsanalyse für das Schul- und Sportzentrum Marbach am Neckar wurde festgestellt, dass sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport dringender Bedarf hinsichtlich des Ausbaues der Hallenkapazitäten besteht. Bei den Sportaußenanlagen besteht ebenfalls Bedarf an zusätzlichen Trainingsflächen, sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport.

Parallel zu der Schaffung der dringend benötigten zusätzlichen Sportanlagen sollen bestehende Sportanlagen westlich der Poppenweilerstraße in den Bereich des Schul- und Sportzentrums verlagert werden. Hierbei handelt es sich zum einen um den Hermann-Mayer-Sportplatz, einen Kunstrasenplatz mit angegliedertem Kleinspielfeld, der auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist, sowie zum anderen um das Hermann-Zanker-Hallenbad.

Im Zuge eines bereits im Jahr 2007 vom Marbacher Gemeinderat verabschiedeten Rahmenplanes wurde beschlossen, die Schul- und Sportstätten in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche östlich des Schulzentrums zu konzentrieren und die frei werdenden Flächen westlich der Poppenweilerstraße für eine Erweiterung des Stadtparks und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Schiller-Gesellschaft umzunutzen.

Mit dieser Maßnahme sollen zugleich mehrere Ziele erreicht werden:

- Bündelung der Sportanlagen in unmittelbarer räumlicher Nähe des Schulzentrums
- Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnbebauung und Sportstätten
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Deutsche Schillergesellschaft.

Der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar hat am 15. Mai 2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sportzentrum Lauerbäume“ gefasst, der die im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Gemeinbedarfsfläche östlich des Schul- und Sportzentrums und die geplante öffentliche Grünfläche östlich des Stadions am Leiselstein einbezieht. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, einerseits die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Sportstätten in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums zu schaffen und andererseits eine Verlegung vorhandener Sportstätten zum Zwecke der Konzentration der Sportanlagen in einem Sportzentrum in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll die prekäre Parkierungssituation im Bereich des Schul- und Sportzentrums entschärft werden. Bisher existiert nur ein großer zentraler Parkplatz mit Bushaltestelle westlich des Schulzentrums bei der Stadionhalle am Leiselstein. Dieser ist regelmäßig überlastet. Um diese Situation zu beheben, soll durch einen weiteren Parkplatz auf der Ostseite des Schulzentrums eine Erhöhung des Stellplatzangebotes und eine Aufteilung des Schulzubringerverkehrs ermöglicht werden.

### **Planungskonzeption, Flächenbilanz**

Die Gemeinbedarfsfläche östlich des Schulzentrums wurde zum Zwecke der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Schul- und Sportzentrum festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Süden sollte zur Erweiterung der sportlichen Einrichtungen (Sportaußenanlagen) dienen. Aus Gründen des Schallschutzes wird jedoch eine geänderte Anordnung der Gemeinbedarfsflächen für die Erstellung von Hochbauten und der Flächen für die Anlage von Sportplätzen erforderlich. Dabei werden die Sportplätze in der Mitte des Plangebietes positioniert, die Gemeinbedarfsflächen für die Erstellung von Hochbauten nördlich, südlich und östlich der Sportplätze. Da die Sportplätze als Kunstrasenfelder hergestellt werden sollen und mit Tribünen, Umkleieräumen, Geräteräumen etc. versehen werden, soll auch die Fläche für die geplanten Sportplätze als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- die ca. 1,1 ha große, bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche südlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche und östlich des bestehenden Stadions am Leiselstein wird künftig als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Sporthalle/ Sportvereinszentrum) festgesetzt.
- Für den ca. 4,0 ha großen zentralen Teil des Sportzentrums Lauerbäume wird die Ausweisung als geplante Gemeinbedarfsfläche beibehalten, jedoch um Planzeichen für die geplanten Sportplätze ergänzt
- der ca. 2,4 ha große nördliche Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der bestehenden Kindertagesstätte und der im Bau befindlichen Sporthalle wird nicht mehr als geplante, sondern als bestehende Gemeinbedarfsfläche dargestellt und um Planzeichen für Sporthalle, Hallenbad und sozialen Zwecken dienende Gebäude ergänzt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll zugleich auch eine Berichtigung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung für die ca. 0,9 ha große bestehende Baufläche östlich des Sportzentrums Lauerbäume und westlich der Affalterbacher Straße vorgenommen werden. Diese Bebauung ist bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan

„Lauerbäume“ von 1970 sind die betreffenden Bauflächen jedoch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung und der tatsächlichen Nutzung soll die dort befindliche Bebauung künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vergleich zu den bisherigen Plandarstellungen ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:

Gemeinbedarfsfläche Schul- und Sportzentrum „Lauerbäume“, Planung	6,4 ha
Öffentliche Grünfläche östlich des Stadions	1,1 ha
Gemischte Baufläche „Lauerbäume“, Bestand	<u>0,9 ha</u>
Plangebiet FNP-Änderung gesamt	8,4 ha

Neue Flächenausweisung:

Gemeinbedarfsfläche Schul- und Sportzentrum „Lauerbäume“, Bestand	2,4 ha
Gemeinbedarfsfläche Schul- und Sportzentrum „Lauerbäume“, Planung	5,1 ha
Wohnbaufläche „Lauerbäume“, Bestand	<u>0,9 ha</u>
Plangebiet FNP-Änderung gesamt	8,4 ha

Änderungen der Flächenausweisung:

Gemeinbedarfsfläche Schul- und Sportzentrum „Lauerbäume“, Bestand	+ 2,4 ha
Gemeinbedarfsfläche Schul- und Sportzentrum „Lauerbäume“, Planung	- 1,3 ha
Öffentliche Grünfläche östlich des Stadions	- 1,1 ha
Gemischte Baufläche „Lauerbäume“, Bestand	- 0,9 ha
Wohnbaufläche „Lauerbäume“, Bestand	+ 0,9 ha

### Vorgaben des Regionalplans

Die bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche östlich des Stadions „am Leiselstein“ im Süden des Plangebiets (südlich des Feldweges Flurstück 2672/1) liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhalt der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der örtlichen naturräumlichen Situation mit von Lößlehm bedeckten Schichten des Keupers liegen am Rande der bestehenden Siedlungsfläche Marbachs überwiegend hochwertige Ackerböden. Die wenigen, weniger fruchtbaren landwirtschaftlichen Bodenflächen auf nicht von Lößlehm bedeckten Schichten des Keupers sind in der Regel mit Streuobstwiesen bestanden und stehen als Landschaftsschutzgebiete unter Naturschutz. Somit besteht keine Option einer Verlagerung des Vorhabens in einen Bereich außerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die besondere Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft kann daher nur in Form einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme erfolgen. Bei einer Erweiterung der bestehenden Sportstätten können vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Stellplätze oder Umkleiden etc. für die geplante Sportstätte - zumindest zum Teil - mit genutzt werden. Dadurch ist der Flächenbedarf bei einer Erweiterung des bestehenden Sportzentrums gegenüber der Realisierung der geplanten Sportstätten an einem anderen Ort tendenziell geringer.

Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt eine strikt bedarfsorientierte schrittweise Realisierung der Planung, so dass die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet zumindest teilweise noch einige Jahre für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet „Sportzentrum Lauerbäumle“ liegt das bekannte Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Im Jahr 2009 wurden beim Bau der Kindertagesstätte unmittelbar nördlich des Planungsgebietes vorgeschichtliche Siedlungsbefunde dokumentiert. Südlich davon sind in Luftbildern auffällige Strukturen zu erkennen, die ebenfalls auf archäologische Substanz hinweisen. Bereits 1977 wurde beim Bau des in südwestlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegenden Sportplatzes eine jungzeitliche Siedlung ausgegraben.

Aufgrund dieser Sachlage ist damit zu rechnen, dass Bodeneingriffe im Planungsgebiet – auch die Präparation und Fundamentierung von Sportplätzen – zur Aufdeckung von Kulturdenkmalen führen werden, deren undokumentierte Zerstörung zu vermeiden ist.

Entsprechend der Anregung des Denkmalamtes, werden im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt, um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden. Im Juli 2016 wurde für den ersten Bauabschnitt im nördlichen Teil des Plangebietes (Planfläche für die geplante Sporthalle und die zugehörigen Erschließungsanlagen) eine archäologische Voruntersuchung vorgenommen. Da eine abschnittsweise Realisierung der Sport- und Freizeitanlagen im Plangebiet vorgesehen ist, sollen die archäologischen Voruntersuchungen für die im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen Einrichtungen (zentraler Parkplatz, Hallenbad, Sportplätze, Grünflächen mit Freizeitsportanlagen, Baufeld für weitere Sporthalle und Sportvereinszentrum) zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden. Die archäologischen Untersuchungen sollen auch für die weiteren Bauabschnitte jeweils im zeitlichen Zusammenhang mit der geplanten Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgen.

### **Umweltschutz, Umweltbericht**

Die Planfläche liegt im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden ergeben.

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13ff Bundesnaturschutzgesetz für das „Sportzentrum Lauerbäumle“, die Ermittlung und Bewertung der Umwelt schützenden Belange nach § 1a Baugesetzbuch sowie die Umweltprüfung nach § 2 Baugesetzbuch sind in Form eines Umweltberichtes der werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 28. April 2017 dokumentiert.

## **Abwägung**

Den Vorzügen der Umsetzung der Planung im Plangebiet, namentlich dem öffentlichen Interesse an:

- der Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Einrichtungen für den Schul- und Vereinssport
- dem Bau eines zentralen Parkplatzes für das Schul- und Sportzentrum östlich des Bildungszentrums zur Entlastung des (überlasteten) Parkplatzes am Leiselstein, östlich der Poppenweilerstraße
- und der Ermöglichung der Verlagerung von Sportstätten aus dem Bereich westlich der Poppenweilerstraße zum Zwecke
  - a) der Bündelung der Sportanlagen in unmittelbarer räumlicher Nähe des Schulzentrums
  - b) der Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnbebauung und Sportstätten (öffentliches Interesse und privates Interesse der Anlieger der vorhandenen Sportanlagen)
  - c) der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Deutsche Schillergesellschaft im Bereich westlich der Poppenweilerstraße

stehen als Nachteile entgegen:

- der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen (öffentliches Interesse und privates Interesse der Landwirte)
- das private Interesse von Bewohnern angrenzender Wohngebäude an der Beibehaltung eines möglichst großen Abstandes zu Sport- und Freizeitanlagen, von denen Schallemissionen ausgehen.

Wenn das Ziel der Schaffung zusätzlicher sportlicher Betätigungsmöglichkeiten erreicht werden soll, ist ein Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unvermeidlich. Durch die Bündelung von Sportanlagen können Fühlungsvorteile geschaffen sowie der Flächenbedarf und die Investitionskosten durch die gemeinsame Nutzung von Infrastruktureinrichtungen reduziert werden. Da die Sportanlagen im Plangebiet vorrangig dem Schulsport dienen, ist aus funktionalen Gründen eine möglichst geringe Entfernung zum Schulzentrum erforderlich.

Nutzungskonflikte zwischen Sportstätten und angrenzender Wohnnutzung können im Zuge der Neuplanung eines Sportzentrums, bei der die Thematik des Schallschutzes von Anfang an eine entscheidende Rolle gespielt hat, besser vermieden bzw. minimiert werden, als in bestehenden Gemengelagen.

In der Gesamtabwägung werden die Vorzüge der vorliegenden Planung stärker gewichtet, als die Nachteile.

### **Aufgestellt:**

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,**

**18. April 2016, geändert: 28. April 2017**

**AZ: 621.31 Lo/sch**