



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart  
**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**  
Postfach 1115  
71666 Marbach am Neckar

Versand erfolgt ausschließlich per E-Mail an  
rathaus@schillerstadt-marbach.de

STA  
Anlage 1 zu Top 6b  
GVV -ö- 24.07.2018  
EING. 30. April 2018

BM	10	11	12	13	14	15	U
I	10	11	12	13	14	15	U
II	20	21	22	23	24	25	S
III	30	31	32	33	34	35	R
IV	40	41	42	43	44	45	M
							K

*Handwritten signature: Nina Rohrberg-Braun*

Stuttgart 27.04.2018  
Name Dr. Nina Rohrberg-Braun  
Durchwahl 0711 904-12114  
Aktenzeichen 21-2434-2/LB Marbach/255  
(Bitte bei Antwort angeben)

**19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**

- a) Sonderbaufläche "Weingärtner", Stadt Marbach am Neckar
- b) Sonderbaufläche "Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche "Affalterbacher Straße", Stadt Marbach am Neckar

Hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 20.03.2018; Ihr Zeichen IV-621.31 /Lo/Sc

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Lobert,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 und 8 – Straßenwesen und Verkehr sowie Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung**

- a) Sonderbaufläche "Weingärtner", Stadt Marbach am Neckar

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

**b) Sonderbaufläche "Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche "Affalterbacher Straße", Stadt Marbach am Neckar**

Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Mithin sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (im Folgenden LEP) und des Regionalplans Verband Region Stuttgart (im Folgenden Regionalplan) sowie der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 zu beachten.

**Konzentrationsgebot:**

Für die geplante Sonderbaufläche Einzelhandel ist das Konzentrationsgebot eingehalten. Marbach am Neckar ist nach PS 2.3.3 (Z) Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Damit ist großflächiger Einzelhandel in Marbach am Neckar nach PS 3.3.7 (Z) LEP grundsätzlich zulässig.

**Integrationsgebot:**

Der Standort des geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt südlich der Kernstadt und damit außerhalb des Stadtzentrums von Marbach am Neckar, grenzt aber teilweise südlich an ein zusammenhängendes Wohngebiet an. Darüber hinaus ergibt sich aus den vorgelegten Planungen, dass eine weitere Wohnflächenausweisung "Affalterbacher Straße" östlich angrenzend an die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geplant ist. Ob der geplante Standort innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche liegt und als deren Teil in diese integriert angesehen werden kann, ist von den weiteren Planungen, insbesondere auch der Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen abhängig. Eine abschließende Stellungnahme zur Wahrung des Integrationsgebots nach PS 2.4.3.2.1 (Z) Regionalplan bleibt daher dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Wir möchten auf das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3. (Z) Regionalplan hinweisen. In diesen gebiets-scharf festgelegten Standorten haben zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Vorrang vor anderen Nutzungen. Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen. Andere Dienstleistungseinrichtungen und -betriebe sowie Einzelhandelsvorhaben, die ausschließlich der Grundver-

sorgung dienen und keine schädlichen überörtlichen Auswirkungen erwarten lassen, bleiben von dieser Regelung indes unberührt.

**Kongruenzgebot:**

Nach Plansatz 3.3.7.1 (Z) LEP soll die Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses liegt eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Das Kongruenzgebot ist nach den Ausführungen des Nahversorgungskonzepts vom 15.06.2016 für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt der Nahversorgung voraussichtlich eingehalten. Danach ist davon auszugehen, dass mehr als 70% des Umsatzes aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich stammen. Auch unter dem Aspekt, dass die Ausweisung einer angrenzenden Wohnbaufläche geplant ist, wird das Kongruenzgebot aus raumordnerischer Sicht voraussichtlich gewahrt werden. Da sich aus dem anschließenden Bebauungsplanverfahren die konkrete Planung sowie weitere Einzelheiten ergeben, bleibt eine abschließende raumordnerische Beurteilung jedoch diesem Verfahren vorbehalten.

**Beeinträchtigungsverbot:**

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.

Laut Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses ist die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sorti-

menten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Das bedeutet, dass das sog. Beeinträchtigungsverbot durch die Planung nicht verletzt sein darf. Eine Stellungnahme zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots kann mangels konkreter Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen erst im weiteren Planungsverfahren erfolgen.

Vorsorglich verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Agglomerationsregelungen von Einzelhandelsbetrieben nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan. Eine Agglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden bzw. neue Einzelhandelsbetriebe zu bestehenden hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800m<sup>2</sup> ist. Nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig soweit sie keine schädlichen überörtlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskernen, entfalten.

Insgesamt kann aufgrund der vorgelegten Unterlagen derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßbetriebes mit den Vorgaben des LEP, des Regionalplans sowie des Einzelhandelserlass vereinbar ist. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes findet daher erst nach Vorlage eines Einzelhandelsgutachten für den konkret geplanten Einzelhandel auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens statt.

#### Wohnbaufläche "Affalterbacher Straße"

Ausweislich der vorgelegten Begründung wird die bisher bereits geplante Wohnbaufläche „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ durch die vorgelegte Planung um 1,0 ha auf eine Fläche von 8,5 ha vergrößert und als geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ ausgewiesen.

Es handelt sich um eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen. Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5

sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Der Umfang der Bauflächenausweisung hat sich gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB an den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune zu orientieren. Bisher fehlen Ausführungen zum Bedarf der geplanten Wohnbaufläche. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.

Eine Stellungnahme kann daher erst nach Vorlage von ergänzenden Ausführungen zum Bedarf ergehen.

#### **Straßenwesen und Verkehr, Abteilung 4**

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw.. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Der Vorhabenträger hat für eventuell erforderlichen Lärmschutz zu sorgen.

In den Planunterlagen wurden keine Angaben zur verkehrlichen Erschließung gemacht. Die Anbindung an Landesstraßen einschließlich der erforderlichen Sichtfelder ist frühzeitig, spätestens im Rahmen der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Zweschper, Tel. 0711 904-14210, [Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de](mailto:Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de).

## **Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung 8**

### Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet, vor allem die neu zugeschnittene Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles „Vorgeschichtliche Siedlungsreste“ (Listen-Nr. 19). Auf Luftbildern des Areals von 1990 und 2014 sind deutliche Bewuchs-Anomalien zu erkennen, wie sie für gewöhnlich auf vorgeschichtliche Siedlungsgruben oder anderweitige archäologisch relevante Strukturen im Boden zurückzuführen sind. Der dadurch genährte Verdacht auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern wird durch zahlreiche bekannte Fundstellen in der näheren Umgebung verstärkt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.htm>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder

Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Cristian Bollacher [christian.bollacher@rps.bwl.de](mailto:christian.bollacher@rps.bwl.de).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Für Rückfragen steht Ihnen Dr. Cristian Bollacher, ☎ 0711/904-904401, ✉ [christian.bollacher@rps.bwl.de](mailto:christian.bollacher@rps.bwl.de) zur Verfügung.

#### Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege

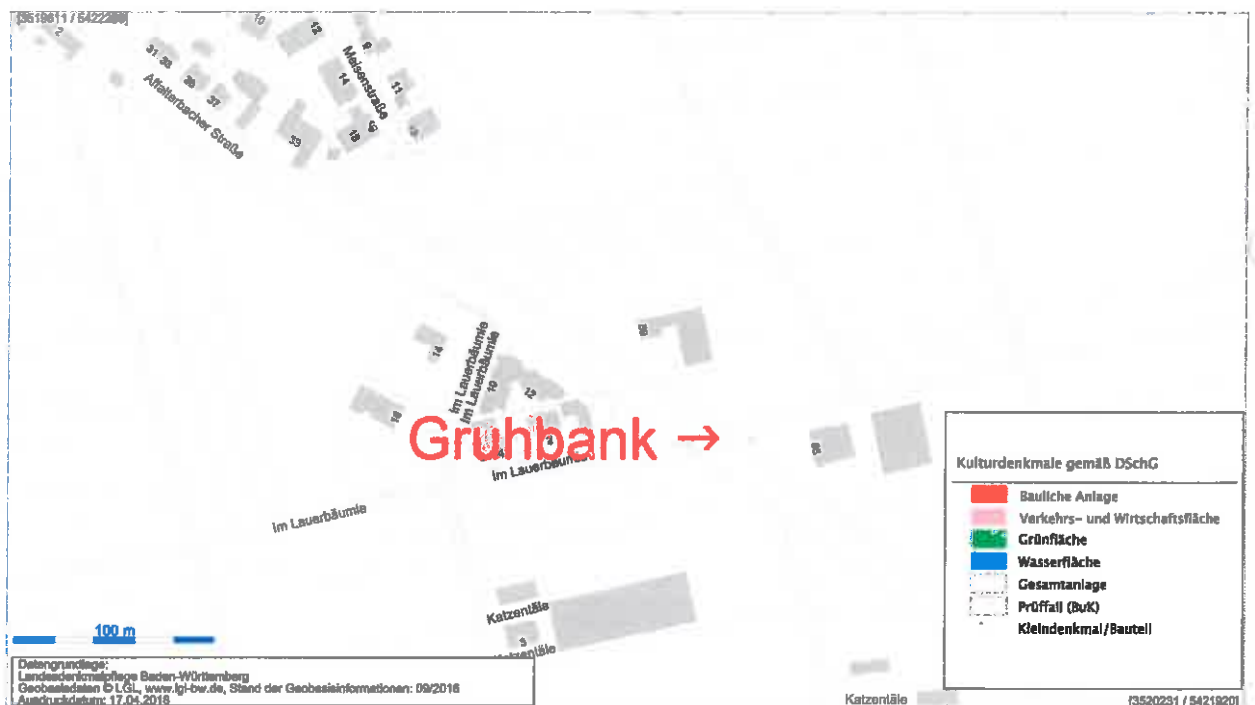
Im Plangebiet an der Affalterbacher Straße befindet sich in der Sonderbaufläche "Weingärtnergenossenschaft" folgendes Kulturdenkmal:



Steinerne Gruhbank des frühen 19. Jahrhunderts.

Gruhbänke (von "grueben" - ausruhen) wurden bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts vornehmlich an vielbegangenen Wegen errichtet um den Marktgängern das Abstellen ihrer Traglasten zu ermöglichen. Daraus erklärt sich die Höhe der Bank, die auf das bequeme Absetzen und Aufnehmen von Kopf- und Rückenlasten ausgerichtet war. Bei der hiesigen Gruhbank handelt es

sich um ein charakteristisches Beispiel einer zweistufigen Gruhe aus hoher und niedriger Bank mit über Pfeilern auskragenden waagerechten Stürzen. Flst.-Nr. 3292



Wir bitten, dieses Kulturdenkmal in Ihre Planunterlagen zu übernehmen und regen an, die Gruhbank an Ort und Stelle in einem sinnstiftenden Umfeld zu belassen.

Für Rückfragen steht Ihnen Dr. Imke Ritzmann, ☎ 0711/904-45170,

✉ [imke.ritzmann@rps.bwl.de](mailto:imke.ritzmann@rps.bwl.de) zur Verfügung.

#### Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).



Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nina Rohrberg-Braun

