

Lobert Ralf

STADTVERWALTUNG MARBACH

Von: Jahnz Barbara <jahnz@region-stuttgart.org>
 Gesendet: EING. 22. Mai 2018 Freitag, 18. Mai 2018 16:41
 An: U Lobert Ralf
 Betreff: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Marbach am Neckar

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

Sehr geehrter Herr Lobert,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 16.05.2018 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:

Zu a): Sonderbaufläche „Weingärtner“

Der Änderung der Darstellung der Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche in Sonderbaufläche „Weingärtner“ stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Zu b): Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“:

Der Darstellung als Wohnbaufläche geplant statt als gemischte Baufläche stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Ausweisung der Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen, soweit im Rahmen des Bebauungsplans Einzelhandel über entsprechend konkrete Festsetzungen auf Sortimente der Grundversorgung sowie den im Rahmen einer Auswirkungsanalyse konkret untersuchten und als verträglich bewerteten Verkaufsflächenumfang begrenzt wird.

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:

a) Sonderbaufläche „Weingärtner“

Der rechtskräftige FNP stellt diesen Bereich der Weingärtnergenossenschaft bislang als Gemeinbedarfsfläche dar. Da dies keine Nutzung im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche darstellt, werden die Festsetzungen der tatsächlichen Nutzung angepasst und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weingärtner“ dargestellt.

b) Sonderbaufläche Einzelhandel und Wohnbaufläche

Der Bereich östlich der Affalterbacher Straße wird im rechtskräftigen FNP als gemischte Baufläche geplant (3 ha) und als Wohnbaufläche geplant (7,5 ha) dargestellt. Für den gesamten Bereich wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbs, der die Grundlage der weiteren städtebaulichen Planungen dieses Bereichs sein wird, sieht östlich der Affalterbacher Straße eine großflächige Einzelhandelsnutzung (vorrangig) zur Versorgung des geplanten neuen Wohnquartiers sowie Wohnbauflächen vor. Ein Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. Die entsprechenden Planunterlagen liegen jedoch noch nicht vor. Der rechtskräftige FNP soll künftig auf dem Großteil der geplanten Mischbaufläche eine Sonderbaufläche Einzelhandel sowie eine Wohnbaufläche geplant darstellen.

Der Darstellung als Wohnbaufläche geplant statt als gemischte Baufläche stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Grundversorgung auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes „Affalterbacher Straße“ geschaffen werden. Der Standort grenzt unmittelbar an bestehende Wohngebiete an und wird in das neu geplante Wohngebiet integriert. Der Standort stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich integrierte Lage dar und sichert die auch fußläufig erreichbare Nahversorgung. Im Rahmen des vorliegenden Nahversorgungskonzepts für die Stadt Marbach wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch dahingehend geprüft, ob die einzelhandelsbezogenen regionalplanerischen Vorgaben an diesem Standort eingehalten werden können. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können.

Vor diesem Hintergrund stehen der Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist Einzelhandel über entsprechend konkrete Festsetzungen auf Sortimente der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) sowie den im Rahmen

einer Auswirkungsanalyse konkret untersuchten und als verträglich bewerteten Verkaufsflächenumfang zu begrenzen.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Jahnz

Barbara Jahnz
Referentin für Regional- und Bauleitplanung

Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Tel. 0711 22759-41
Fax. 0711 22759-70
Mail: jahnz@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org