

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARBACH AM NECKAR

IV-621.31 Lo/Sc

VORLAGE

für die öffentliche Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar am 24. Juli 2018

- II, IV –
Anlagen: 9

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

b) Sonderbaufläche 'Einzelhandel Affalterbacher Straße' und Wohnbaufläche 'Affalterbacher Straße', Stadt Marbach am Neckar - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar hat in Ihrer Sitzung am 21. Juni 2017 beschlossen, ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, mit der Zielsetzung, eine im Flächennutzungsplan östlich der Affalterbacher Straße dargestellte gemischte Baufläche zu gliedern und eine Teilfläche im Norden (östlich der Meisenstraße) als Wohnbaufläche und eine Teilfläche im zentralen Teil (südlich der Meisenstraße) als Sonderbaufläche Einzelhandel auszuweisen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnten die Planunterlagen in der Zeitspanne vom 3. April 2018 bis 3. Mai 2018 bei der Stadt Marbach am Neckar sowie in den Verbandsverwaltungen Affalterbach, Benningen und Erdmannhausen eingesehen werden. In dieser Zeitspanne konnten die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung zudem auf der Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar (www.gvv-marbach.de) eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben mehrere Bürger die Planunterlagen eingesehen und sich erläutern lassen. Hinweise oder Anregungen zu der Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weder in der Stadt Marbach am Neckar noch in den Verbandsgemeinden Affalterbach, Benningen und Erdmannhausen abgegeben.

Im Rahmen der parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgenommenen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben:

1. Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 27. April 2018

Schreiben siehe Anlage 1

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis darauf, dass eine abschließende raumordnerische Beurteilung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes durch das Regierungspräsidium Stuttgart erst nach Vorlage eines Einzelhandelsgutachten für den konkret geplanten Einzelhandel auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der im Zuge der geplanten Nutzungsänderung vorgesehenen Ausweisung von einem Hektar Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ wird vom Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen, einen Wohnbauflächenbedarfsnachweis, orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Aus Sicht der Verbandsverwaltung des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist dies nicht erforderlich. Die geplante Ausweisung der 1,0 ha großen Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ stellt keine zusätzliche Flächenausweisung dar, sondern entsteht aus der Umnutzung einer 3,0 ha großen gemischten Baufläche. Die Ausweisung der gemischten Baufläche erfolgte im Flächennutzungsplan 1990 bis 2005. Bei der damaligen Wohnflächenberechnung wurden 50 % der gemischten Baufläche als Wohnbaufläche angerechnet. Im Zuge der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung findet keine neue Bauflächenausweisung statt, sondern lediglich eine Umnutzung. Von dieser Umnutzung betroffen sind 2,4 ha einer gemischten Baufläche, wovon bislang 1,2 ha der Wohnnutzung, 1,2 ha der gewerblichen Nutzung zugeordnet wurden. Von dieser gemischten Baufläche sollen nun 1,4 ha in eine Sonderbaufläche Einzelhandel umgenutzt werden und 1,0 ha in die Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“. Die Flächennutzungsplanänderung führt daher nicht zu einer rechnerischen Erhöhung der Wohnbaufläche, sondern zu einer geringfügigen Reduzierung um 0,2 ha.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden der in dem vom Regierungspräsidium zitierten § 1 Abs. 3-5 BauGB sowie in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführt wird, weist die Stadt Marbach am Neckar darauf hin, dass in der Kernstadt Marbach am Neckar seit 2001, im Stadtteil Rielingshausen seit 2004 keine neuen Wohnbauflächen auf früheren Außenbereichsflächen mehr ausgewiesen wurden. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums fand in dieser Zeitspanne ausschließlich durch Innenentwicklung statt.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes sowie der Sonderbaufläche für Einzelhandel soll über einen neuen Anschluss an die Affalterbacher Straße (L 1127) erfolgen. Erste Planungsüberlegungen wurden im Zusammenhang mit dem Planungswettbewerb für das Wohngebiet „Affalterbacher Straße“ vorgenommen. Die Abstimmung des neuen Verkehrsanschlusses soll im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet „Affalterbacher Straße“ erfolgen.

Basierend auf dem Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege wird im Lageplan der Flächennutzungsplanänderung eine Signatur für ein archäologisches Kulturdenkmal im Bereich der Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ aufgenommen und die Begründung zum Flächennutzungsplan um einen entsprechenden textlichen Hinweis ergänzt.

2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 17. April 2018

Schreiben siehe Anlage 2

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Lage der westlichen Teilflächen des Plangebietes im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen, ebenso wie der Hinweis auf die sich daraus ergebenden möglichen Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen (für tiefe Erdwärmesonden).

3. Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 18. Mai 2018

E-Mail siehe Anlage 3

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird begrüßt, dass der Ausweisung der Sonderbauflächen „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ auch nach Beurteilung des Verbandes Region Stuttgart Ziele des Regionalplanes nicht entgegenstehen - soweit im Rahmen des Bebauungsplanes der Einzelhandel über entsprechend konkrete Festsetzungen auf Sortimente der Grundversorgung sowie den im Rahmen einer Auswirkungsanalyse konkret untersuchten und als verträglich bewerteten Verkaufsflächenumfang begrenzt wird. Eine innenstadtverträgliche Größe und Sortimentsauswahl des geplanten Einzelhandelsbetriebes ist auch im fundamentalen Interesse der Stadt Marbach am Neckar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher eine weitere Einzelhandelsuntersuchung vorgenommen, um die planungsrechtlichen Festsetzungen sachgerecht treffen zu können.

4. Landratsamt Ludwigsburg, Stellungnahme vom 16. Mai 2018

Schreiben siehe Anlage 4

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung jedoch versehentlich den Unterlagen nicht beigelegt. Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht aufgrund zusätzlicher Informationen aus der frühzeitigen Verfahrensbeteiligung ergänzt. Er wird den beteiligten Behörden im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Sonderbaufläche „Weingärtner“ und der Wohnbauflächen „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“ sind Nutzungskonflikte durch den Keltereibetrieb der Weingärtnergenossenschaft nicht auszuschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen daher aktive Schallschutzmaßnahmen im Übergangsbereich zwischen der Sonderbaufläche „Weingärtner“ und der Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“ festgesetzt werden. Im Rahmen

der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorgesehen, um Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Anregungen des Fachbereiches Landwirtschaft beziehen sich überwiegend auf das Bebauungsplanverfahren und werden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Die als „überdimensioniert“ bezeichnete Größe der Sonderbaufläche ist darauf zurück zu führen, dass das neue Baugebiet östlich der Affalterbacher Straße über einen neu herzustellenden Knotenpunkt direkt an die Landesstraße L 1127 angebunden werden soll. Der neue Verkehrsanschluss an die L1127 sowie öffentliche Grün- und Retentionsflächen nördlich dieses Verkehrsanschlusses bis zur bestehenden Wohnbaufläche sind in der Flächennutzungsplanänderung der Sonderbaufläche Einzelhandel zugeordnet. Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollen über dem Einzelhandelsbetrieb weitere bauliche Nutzungen wie eine mehrgruppige Kindertagesstätte für die Kleinkindbetreuung und ein mehrgruppiger Kindergarten angeordnet werden. Insofern sind Befürchtungen, dass für die Einzelhandelsnutzung ein unverhältnismäßiger Flächenverbrauch stattfindet, unbegründet.

Wie vom Fachbereich Landwirtschaft angeregt, beabsichtigt die Stadt Marbach am Neckar eine schrittweise Umsetzung der Planung, so dass Teilflächen des geplanten Wohnbaugebietes östlich der Affalterbacher Straße noch für einige Jahre in landwirtschaftlicher Nutzung belassen werden können.

Die Stadt Marbach am Neckar ist bestrebt, bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und den Umfang der für Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu minimieren. So sollen die Möglichkeiten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch Bodenverbesserung maximal ausgeschöpft werden. Aufgrund des Umfanges der Bauflächen und des Umfanges der zu erwartenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen voraussichtlich nicht gänzlich zu vermeiden sein.

Die Hinweise auf mögliche Mehrkosten bei der Straßenunterhaltung durch einen Neuanschluss an die L 1127, die dem Land finanziell abzulösen sind und auf gesetzliche Anbauabstände werden zur Kenntnis genommen, ebenso wie der Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart bei geplanten Änderungen im Bereich der Landesstraße. Die betreffenden Punkte werden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes geklärt. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist unter anderem eine schalltechnische Untersuchung vorgesehen, die Vorschläge für Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Affalterbacher Straße beinhaltet.

5. BUND, Bezirksverband Marbach – Bottwartal, Stellungnahme vom 3. Mai 2018

Schreiben siehe Anlage 5

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufrechterhaltung der Lebensmittelversorgung im Stadtzentrum liegt selbstverständlich auch im Interesse der Stadt Marbach. Tatsache ist jedoch, dass derzeit ein erheblicher Kaufkraftabfluss in Einzelhandelseinrichtungen benachbarter Orte festzustellen ist. Bei der Aufsiedlung eines Neubaugebietes ohne die Schaffung einer zusätzlichen zentralen Einkaufsmöglichkeit würde sich dieser Trend verstärken. Da

selbst Discount-Lebensmittelmärkte heute Flächenanforderungen haben, die über 1.200 m² Geschoßfläche liegen und damit die planungsrechtliche Grenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe übersteigen, ist für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes – auch wenn er vorrangig der Versorgung des Neubaugebiets dienen soll – die Ausweisung einer Sonderbaufläche unabdingbar.

Die Stadt Marbach am Neckar ist bemüht, die Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt zu erhalten. Sich veränderten Trends im Lebensmitteleinzelhandel kann sich jedoch auch die Stadt Marbach am Neckar nicht entziehen. So hat der Verzicht auf Standorte für Discounter in peripheren Lagen Mitte der 90er Jahre in der Stadt Marbach nicht den erhofften Schutz für die innerstädtischen Discounter-Standorte bewirkt, sondern zur ersatzlosen Aufgabe der bisherigen Discounter Standorte in der Hermann-Hesse-Straße (Aldi) und der Marktstraße (Lidl) geführt. Wäre nicht nachträglich noch die Ansiedlung eines Discountermarktes an der Rielingshäuser Straße gelungen, so könnte Marbach heute in diesem Segment kein Angebot mehr aufweisen. Ein Verzicht auf die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte alleine ist somit keine Garantie für die Erhaltung innerstädtischer Einzelhandelseinrichtungen.

Im schlimmsten Falle wäre nach einem Verzicht auf einen neuen Lebensmittelmarkt im Neubaugebiet und nach der vollständigen Aufsiedlung des Baugebietes „Affalterbacher Straße“ mit Wohngebäuden im Stadtgebiet kein integrierter Einzelhandelsstandort mehr verfügbar und der Einzelhandelsstandort in der Grabenstraße müsste aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Standortbedingungen längerfristig dennoch aufgegeben werden. In diesem Falle würde die Stadt Marbach am Neckar dann nur noch über einen Supermarkt und einen Discountmarkt verfügen und ein noch wesentlich größerer Teil der Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel würde in das Umland abfließen. Neben einer deutlich schlechteren Versorgung der Bevölkerung und einem teilweisen Verlust der zentralörtlichen Funktion wären erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen und zusätzlicher Schadstoffausstoß die Folge.

Die Stadt Marbach am Neckar zielt auf eine Einzelhandelsstrategie ab, die die Sicherung einer langfristigen und ortsnahen Versorgung zum Ziel hat. Daher soll östlich der Affalterbacher Straße ein moderner und zeitgemäßer Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden, der sowohl die wohnortnahe Versorgung des Neubaugebietes als auch der angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen im Bereich Theodor-Heuss-Straße/Hauffstraße gewährleisten kann. Ein solcher Betrieb würde gemäß der Einzelhandelsuntersuchung vorwiegend zusätzliche Kaufkraft aus dem Neubaugebiet bzw. Kaufkraft, die bislang in auswärtige Einzelhandelseinrichtungen abfließt binden. Die Vorgaben der Raumordnung in der Regionalplanung zielen auf die Einhaltung einer produktnahen Versorgung und die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungskerne ab. Gemäß dem Nahversorgungskonzept der GMA vom 15.06.2016 können diese raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes östlich der Affalterbacher Straße erfüllt werden. Die Stadt Marbach am Neckar hält daher an der Einzelhandelsstrategie „Schutz der Innenstadt bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Einzelhandels durch einen neuen Lebensmittelmarkt im Neubaugebiet“ fest.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes für die Flächennutzungsplanänderung 19 b) Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, der Lageplan zur Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörige Begründung und der Umweltbericht der Werkgruppe Gruen sind als Anlagen 6 – 9 beigefügt.

Antrag:

1. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Hinweise des Verbandes Region Stuttgart werden zur Kenntnis genommen.
4. Die Hinweise des Landratsamtes Ludwigsburg werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Einwendungen des BUND gegen die Ausweisung der Sonderbaufläche Einzelhandel werden zurück gewiesen.
6. Dem Entwurf für die Flächennutzungsplanänderung Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar, bestehend aus dem Lageplan der Verbandsverwaltung sowie der zugehörigen Begründung vom 28. April 2017 mit Änderung vom 24. Juli 2018 wird zugestimmt.
7. Dem Entwurf des Umweltberichtes mit der vorbereitenden Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und die Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ der Werkgruppe gruen, Stuttgart, vom 28. April 2017 mit Änderung vom 24. Juli 2018 wird zugestimmt.
8. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.