

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

BEGRÜNDUNG

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

a) Sonderbaufläche "Weingärtner", Stadt Marbach am Neckar

Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung

Die Weingärtnergenossenschaft Marbach betreibt seit 1971 östlich der Affalterbacher Straße eine Weinkelter. Diese wurde in mehreren Schritten um ein Flaschenlager, weitere Lagerräume, Büroräume, eine Probiertube und einen Veranstaltungsraum erweitert. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist das betreffende Areal als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Nördlich des Geländes der Weingärtnergenossenschaft schließen sich östlich der Affalterbacher Straße eine geplante gemischte Baufläche sowie eine geplante Wohnbaufläche an. Seitens der Stadt Marbach am Neckar ist eine abschnittsweise Entwicklung dieser Flächen vorgesehen, wobei der erste Bauabschnitt zeitnah realisiert werden soll. In den Jahren 2015 und 2016 wurde ein städtebaulicher Planungswettbewerb durchgeführt. Dieser sieht die Ausweisung eines Wohngebietes mit einem Einzelhandelsbetrieb am westlichen Rand zur Affalterbacher Straße hin vor. Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebietes soll auch das Areal der Weingärtnergenossenschaft überplant werden. Zielsetzung ist es, der Weingärtnergenossenschaft weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die planerisch auf die künftig angrenzende Wohnnutzung und die geplanten Schallschutzmaßnahmen abgestimmt sind.

Da es sich bei der Weingärtnergenossenschaft um ein genossenschaftlich organisiertes wirtschaftliches Unternehmen und keine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, soll die bisherige Festsetzung im Flächennutzungsplan „Gemeinbedarfsfläche“ durch eine Festsetzung als „Sonderbaufläche Weingärtner“ ersetzt werden.

Vorgaben des Regionalplans

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Schutzgebiete noch Vorrangflächen oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung. Im Süden und Osten des Plangebietes grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes an. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Erschließung

Die Weingärtnergenossenschaft ist über den Feldweg Flst. 3309 am nördlichen Rand der Sonderbaufläche „Weingärtner“ erschlossen, der am nordwestlichen Rand der Sonderbaufläche in die Landesstraße L1127 einmündet. Eine Änderung der Verkehrserschließung ist nicht vorgesehen.

Denkmalschutz

Im nordwestlichen Teil der Sonderbaufläche Weingärtner befindet sich eine steinerne Grubbank des frühen 19. Jahrhunderts, die als Kulturdenkmal ausgewiesen und im Lageplan zur Flächennutzungsplanänderung mit dem Symbol „K“ gekennzeichnet ist.

Grubbänke (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 Grubbank im Plangebiet handelt es sich um ein charakteristisches Beispiel einer zweistufigen Gruhe aus hoher und niedriger Bank mit über Pfeilern auskragenden waagerechten Stürzen.

Schallschutz

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Sonderbaufläche „Weingärtner“ und der Wohnbauflächen „Affalterbacher Straße“ bzw. der gemischten Baufläche „Affalterbacher Straße“ / „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ 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“ / „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ festgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorgesehen, um Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Umweltschutz

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz für das Plangebiet „Sonderbaufläche Weingärtner“, die Ermittlung und Bewertung der umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB sowie die Umweltprüfung nach § 2 BauGB sind in Form eines Umweltberichtes der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 28. April 2017 mit Änderung vom 24. Juli 2018 dokumentiert.

Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

Bisherige Flächenausweisung:

Gemeinbedarfsfläche „Weingärtner“ 0,8 ha

Neue Flächenausweisung:

Sonderbaufläche „Weingärtner“ 0,8 ha

Änderungen der Flächenausweisung:

Gemeinbedarfsfläche „Weingärtner“ - 0,8 ha

Sonderbaufläche „Weingärtner“ + 0,8 ha

Aufgestellt:

Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,

28. April 2017, geändert: 24. Juli 2018

AZ: 621.31 Lo/Sc