



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
- öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Umweltbezogene Informationen durch Stellungnahmen, die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen sind:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 27. April 2018 mit Aussagen zur raumordnerischen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bzw. zu raumordnerischen Vorgaben für eine Einzelhandelsnutzung im Plangebiet, zum Bauverbot im Abstand von 20 m zu Landesstraßen sowie zu Kulturdenkmälern (steinerne Grubbank bei der Weingärtnergenossenschaft) und möglichem Vorkommen vorgeschichtlicher Siedlungsreste
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 17. April 2018 mit Aussagen zur Geotechnik und mit Hinweis auf die Lage von Teilen des Plangebietes im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck
- Stellungnahme des Landratsamtes Ludwigsburg vom 16. Mai 2018 mit Hinweisen zu möglichen Nutzungskonflikten zwischen dem Kelterbetrieb der Weingärtnergenossenschaft und der geplanten Wohnnutzung aufgrund von Geräuschimmissionen, zu möglichen Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Freizeitnutzungen auf Feldwegen im Plangebiet, zur Minimierung von Produktionsflächenverlusten für Landwirte (insbesondere für Ausgleichsmaßnahmen) sowie auf den gesetzlichen Anbauabstand von 20 m zwischen möglichen Gebäuden und Landesstraßen
- Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart vom 18. Mai 2018 mit Hinweisen auf raumordnerische Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Stellungnahme des BUND, Bezirksverband Marbach Bottwartal, vom 3. Mai 2018 mit Bedenken bezüglich der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

STADTVERWALTUNG MARBACH
AM NECKAR

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 and date: 27.04.2018

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

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

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

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 gebietsscharf 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. Beeinträchtigerungsverbot durch die Planung nicht verletzt sein darf. Eine Stellungnahme zur Einhaltung des Beeinträchtigerungsverbots 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 800m² 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.

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/denkmaele/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.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

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

Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege

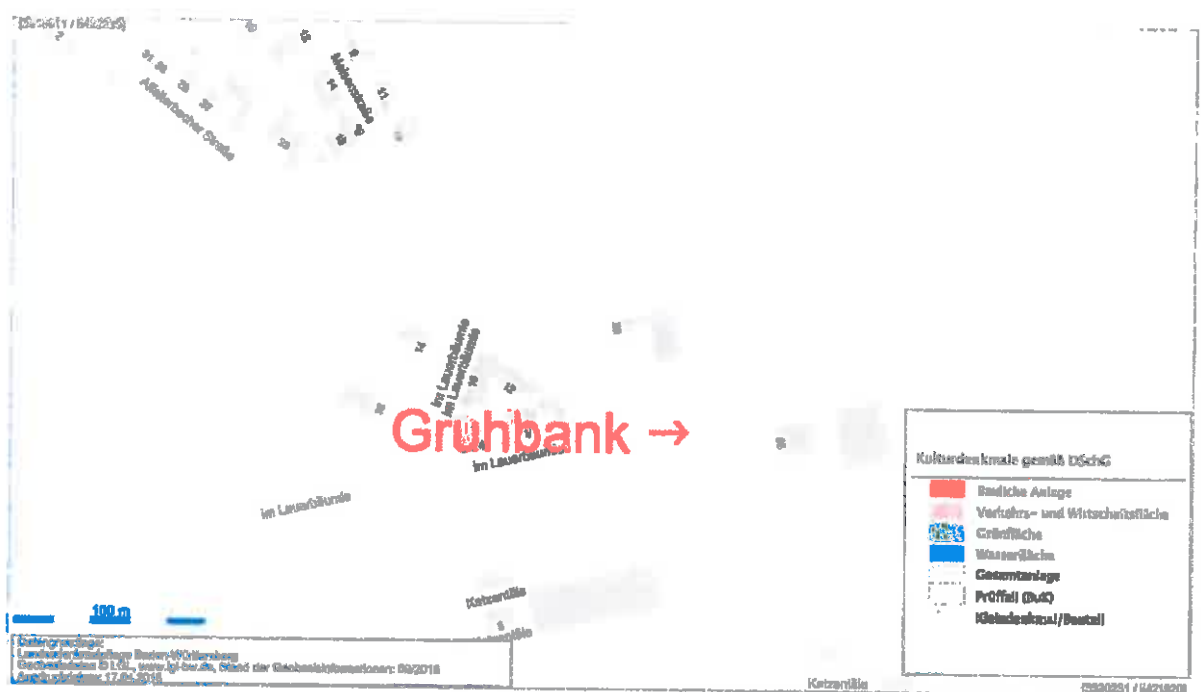
Im Plangebiet an der Affalterbacher Straße befindet sich in der Sonderbaufläche "Weingärtnergenossenschaft" folgendes Kulturdenkmal:



Steinerne Gruhbank des frühen 19. Jahrhunderts.

Gruhbanke (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 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

pe

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

STADTVERWALTUNG MARBACH
AM NECKAR

EING. 18. April 2018

BM	10	11	12	13	14	15	U
I	10	11	12	13	14	15	S
II	20	21	22	23	24	25	R
17.04.18	31	32	33	34	35	M	K
208-3048	41	42	43	44	45		

Freiburg i. Br.,
Durchwahl (0761)

Name: Frau Koschel

Aktenzeichen: 2511 // 18-03006

Gemeindeverwaltungsverband
Marbach am Neckar
Marktstraße 23
71672 Marbach am Neckar

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar

- Sonderbaufläche „Weingärtner“
- Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“

Stadt Marbach am Neckar, Lkr. Ludwigsburg (TK 25: 7021 Marbach am Neckar)

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. IV-621.31 Lo/Sc vom 20.03.2018

Anhørungsfrist 03.05.2018

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

- Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Siehe Abschnitt „Grundwasser“

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage der westlichen Teilflächen im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z. B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Lobert Ralf

STADTVERWALTUNG MARBACH
AM NECKAR

Von:

Jahnz Barbara <jahnz@region-stuttgart.org>

Gesendet:

EING 22. Mai 2018

Freitag, 18. Mai 2018 16:41

An:

Lobert Ralf

Betreff:

19. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Marbach am Neckar

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

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 Wohnquartieres 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



Landratsamt • Postfach 760 • 71607 Ludwigsburg

Gemeindeverwaltungsverband
Marbach am Neckar
z.Hd. Herrn Lobert
Marktstraße 23
71672 Marbach am Neckar

**STADTVERWALTUNG MARBACH
AM NECKAR**

EING. **24. Mai 2018**

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

Kreishaus

Hindenburgstraße 40
Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0
Telefax 07141 144-2790

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Fachbereich
Bauen und Immissions-
schutz

Auskunft erteilt
Frau Köhnlein

Unser Zeichen
203-621.31/köh

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.03.2018

Durchwahl
144-47739

Zimmer-Nr.
4

Datum
16.05.2018

E-Mail: Anita.Köhnlein@Landkreis-Ludwigsburg.de

19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar, betreffend:

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

Sehr geehrter Herr Lobert,

zu der beabsichtigten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Bauleitplanung

Für folgende Bebauungspläne ist der Flächennutzungsplan noch im Wege der Berichtigung anzupassen:

Marbach-Rielingshausen „Egelseestraße/Frankenstraße“, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Signatur kirchliche Einrichtung in Signatur für Gebäude für soziale Einrichtungen)

und

Marbach-Rielingshausen „Südlich des Büchlesweges II“, Regelverfahren (geplante Gewerbebaufläche in Gewerbebaufläche)

Wir bitten um Beachtung.

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 8:30 - 12:00 Uhr
Montag 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Sie erreichen uns mit:



421 oder 533
Haltestelle Landratsamt

Palastadresse:
Hindenburgstraße 40
71638 Ludwigsburg

Kreissparkasse Ludwigsburg Konto 31 (BLZ 604 500 50)
IBAN: DE44 6045 0050 0000 0000 31

BIC: SOLA DE 31 LBG

Volksbank Ludwigsburg eG Konto 484 484 001 (BLZ 604 901 50)

IBAN: DE72 6049 0150 0484 4840 01

BIC: GENO DE 31 LBG

Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122

Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

II. Naturschutz

Im FNP-Änderungsverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen, der für die Abwägung mögliche Alternativplanungen und deren zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft darstellt. Weiterhin sind im Umweltbericht generelle Aussagen zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder auch des Artenschutzes zu machen.

Ein entsprechender Bericht liegt uns leider nicht vor. Wir bitten, diesen zeitnah nachzureichen.

Wir empfehlen, im Flächennutzungsplan bereits Flächen für den später auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Kompensationsbedarf gemäß § 5 BauGB darzustellen.

Eine weitergehende Stellungnahme zu den Naturschutzbelangen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten

Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der eventuelle weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Bodenschutz

Die Stellungnahmen erfolgen im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

IV. Abfallwirtschaft

Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.

V. Inmissionsschutz

Die geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ grenzt unmittelbar an die geplante Sonderbaufläche „Weingärtnergenossenschaft“ an. Durch den Keltereibetrieb der Weingärtnergenossenschaft könnten Konflikte zwischen den beiden Nutzungen auftreten. Insbesondere während der Erntezeit ist mit erheblichen Geräuschemissionen auch im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) zu rechnen. Auch durch Veranstaltungen könnten Belästigungen auftreten. Es muss damit gerechnet werden, dass der südliche Teil der geplanten Wohnbaufläche aufgrund dieser vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht bzw. nur mit Einschränkungen zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

VI. Landwirtschaft

Aus agrarstruktureller Sicht haben wir folgende Hinweise und Empfehlungen:

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Ackerflächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden.

Der südlich der geplanten Wohnbaufläche verlaufende 3 m breite Feldweg ist bereits jetzt stark frequentiert durch Freizeitnutzer und auch Radfahrer, vor allem Schulkinder. Der östlich gelegene Feldweg wird ebenfalls viel durch Privatpersonen genutzt. Moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte beanspruchen durchaus 3 Meter Breite.

Nutzungskonflikten auf den landwirtschaftlichen Feldwegen kann entgegengewirkt werden, indem zum einen im Rahmen der Bauleitplanung zwischen den Privatgrundstücken und dem südlichen Feldweg bspw. parallel ein Radweg geplant wird und in der Realisierung zum anderen auf die strikte Einhaltung des Nachbarrechts hinsichtlich der Grenzabstände geachtet wird.

Der Fachbereich Landwirtschaft regt an, entsprechende Planungen und Auflagen in den entstehenden Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Vor dem Hintergrund allseits benötigten Wohnraumes wirkt die 1,4 ha große Fläche, welche als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ umgewidmet werden soll etwas überdimensioniert, vor allem wenn ebenerdige Parkplätze errichtet werden sollen.

Es handelt sich hier zudem laut Flurbilanz um beste landwirtschaftliche Böden der Vorrangflur Stufe I. Sie sind damit für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung. Der Fachbereich Landwirtschaft regt daher dringend an, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen, bspw. über Parkhäuser anstatt ebenerdige Parkplätze und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen.

Allgemein wird gebeten, die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ noch darzulegen.

Bezüglich der Realisierung des Plangebietes wird eine abschnittsweise Umsetzung, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs an Wohnbauflächen angeregt, um die Flächen möglichst lange in landwirtschaftlicher Nutzung zu belassen.

Des Weiteren wird angeregt, für Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, um eine Doppelbelastung der landwirtschaftlichen Betriebe durch weitere Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (BNatSchG § 15 Abs. 3).

Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung bei der Auswahl der Flächen (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

VII. Straßen

Wir weisen auf folgendes hin:

- Bei Änderungen im Straßenraum der L 1127 (Affalterbacher Straße) können Mehrkosten bei der Straßenunterhaltung entstehen, die dem Land finanziell abzulösen sind.
- Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße L 1127. Hier ist der gesetzliche Anbauabstand von 20m nach § 22 StrG (Landesstraßengesetz) einzuhalten. In dieser Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 1127, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen im Straßenraum der L 1127, einschließlich der erforderlichen Sichtfelder, frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, abgestimmt werden.
- Die Landesstraße darf nur nach Genehmigung des Baulastträgers verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Bechtle

Luftreinhaltung und Lärminderung werden durch kurze, fußläufige Versorgungsmöglichkeiten gefördert. Zudem stellt ein potenzieller Verlust von Versorgungsmöglichkeiten ein Problem für nicht mobile Bevölkerungsteile in Altstadt und Umgebung dar bzw. führt zum Druck Automoblanschaftungen zu tätigen, für die wiederum u.a. Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssen.

Des Weiteren sehen wir es als sinnvoll an, dass knappe Flächen nicht ausschließlich für Einzelhandel reserviert werden, sondern in örtlichem Zusammenhang mit Wohnmöglichkeiten kombiniert werden.

Die Umsetzung von Einzelhandel, der tatsächlich vorrangig der Versorgung der direkten Umgebung dient sowie die Möglichkeit von Wohnbau, kombiniert mit dem Einzelhandel auf der gleichen Fläche, sprechen u. E. im Sinne der Luftreinhaltung, Lärminderung und zur effizienten Nutzung versiegelter Grundstücke für die Beibehaltung einer gemischten Baufläche.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Lösing

kooperativer Vorsitzender



BUND Bezirksverband Marbach & Bottwartal