

# **Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar**

## **BEGRÜNDUNG**

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

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

##### **1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Planung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar ist in der Marbacher Kernstadt östlich der Affalterbacher Straße zwischen der Ortsrandbebauung im Bereich der Meisenstraße (Wohnbebauung) und der Weingärtnergenossenschaft eine geplante gemischte Baufläche von ca. 3,0 ha Größe ausgewiesen. Im südlichen Teil dieser geplanten gemischten Baufläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die nördlich angrenzenden Flächen sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Östlich der geplanten gemischten Baufläche grenzt eine geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ von ca. 7,5 ha Größe an. Diese geplante Wohnbaufläche wurde im Flächennutzungsplan 1990 – 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar unter dem Titel „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ geführt.

Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt die Entwicklung der geplanten gemischten Baufläche sowie der östlich angrenzenden Wohnbaufläche in mehreren Abschnitten. Zunächst wurde im Rahmen eines Planungswettbewerbes 2015/2016 ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt. Der im Februar 2016 prämierte Siegerentwurf des Planungswettbewerbes sieht die Anordnung eines großflächigen Lebensmittelmarktes unmittelbar östlich der Affalterbacher Straße, zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen und der bestehenden Wohnbebauung an der Meisenstraße vor. Der geplante Lebensmittelmarkt soll vorrangig der Nahversorgung des geplanten Wohnbaugebietes sowie angrenzender bestehender Wohnbauflächen dienen. Es handelt sich bei diesem Standort um den letzten möglichen großflächigen Einzelhandelsstandort in integrierter Lage.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll nun eine ca. 1,4 ha große Teilfläche der geplanten gemischten Baufläche östlich der Affalterbacher Straße in eine geplante Sonderbaufläche Einzelhandel umgewidmet werden. Die nördlich der Sonderbaufläche befindliche Teilfläche der geplanten gemischten Baufläche von ca. 1,0 ha Größe soll als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die südlich der geplanten Sonderbaufläche Einzelhandel gelegene Fläche mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb soll hingegen weiterhin als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

19. Änderung FNP b) Sonderbaufläche "Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar“ - Begründung

## 2. Flächenbilanz

Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung ergeben sich folgende Änderungen:

### Bisherige Flächenausweisung:

Gemischte Bauflächen „Affalterbacher Straße“	3,0 ha
--	--------

### Neue Flächenausweisung:

Geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“ (Teilfläche)	1,0 ha
Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“	1,4 ha
Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“	<u>0,6 ha</u>
Gesamtfläche FNP-Änderung	3,0 ha

### Änderungen der Flächenausweisung:

Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“	+ 1,0 ha
Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“	+ 1,4 ha
Gemischte Baufläche „Affalterbacher Straße“	- 2,4 ha

## 3. Vorgaben des Regionalplans

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebiet, von Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung. Auf die regionalplanerischen Vorgaben bezüglich der Einzelhandelsnutzung wird im folgenden Kapitel eingegangen.

## 4. Einzelhandelsgutachten

In den Jahren 2001 – 2007 wurden Planungsüberlegungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Hermann-Mayer-Sportplatzes zwischen Marbach Süd und dem Ortskern aufgegeben und anstelle dessen in einem Rahmenplan die beabsichtigte Erweiterung des Stadtparkes bis zur Poppenweilerstraße und die künftige Nutzung des Hermann-Mayer-Sportplatzes für Einrichtungen der Deutschen Schillergesellschaft beschlossen. Damit stellt die Fläche östlich der Affalterbacher Straße nach derzeitigem Planungsstand den letzten möglichen Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Marbach am Neckar in integrierter Lage dar.

Im April 2016 wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) mit der Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes für die gesamte Kernstadt unter besonderer Berücksichtigung der sich mit dem geplanten Einzelhandelsstandort an der Affalterbacher Straße ergebenden Fragestellungen beauftragt. Das Nahversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass sie Stadt Marbach am Neckar als Unterzentrum eine im Verhältnis zu Einwohnerzahl und Funktion unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Kaufkraftbindung aufweist. Insofern besteht in der Stadt Marbach am Neckar im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ein deutliches Entwicklungspotential. Die Tragfähigkeit für die Ansiedlung mindestens eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes ist nach Einschätzung der GMA in jedem Falle gegeben.

19. Änderung FNP b) Sonderbaufläche "Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar“ - Begründung

Die für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben relevanten regionalplanerischen Kriterien:

- Konzentrationsgebot (Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kommunen mit zentralörtlicher Funktion)
- Integrationsgebot (Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten),
- Kongruenzgebot (mindestens 70 % des Umsatzes muss aus der Standortkommune kommen) und
- Beeinträchtigungsverbot (die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden)

werden in dem Nahversorgungskonzept der GMA vom 15.06.2016 abgeprüft und können gemäß dem Ergebnis der Untersuchung erfüllt bzw. eingehalten werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine weitere Einzelhandelsuntersuchung vorgenommen werden, um die planungsrechtlichen Festsetzungen für eine innenstadtverträgliche Größe und Sortimentsauswahl des geplanten Einzelhandelsbetriebes treffen zu können.

## 5. Wohnbauflächenbedarf

Die Ausweisung der bisherigen gemischten Baufläche „Südlich Erdmannhäuser Weg I“ mit einer Größe von 3,0 ha erfolgte im Flächennutzungsplan 1990 bis 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar. Bei der damaligen Wohnflächenberechnung wurden 50 % der gemischten Baufläche als Wohnbaufläche angerechnet. Im Zug der nun beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung findet keine neue Bauflächenausweisung statt, sondern lediglich eine Umnutzung. Von dieser Umnutzung betroffen sind 2,4 ha der gemischten Baufläche „Südlich Erdmannhäuser Weg I“, wovon bislang 1,2 ha der Wohnnutzung und 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 zu einer geringfügigen rechnerischen Reduzierung der Wohnbaufläche um 0,2 ha.

## 6. Erschließung

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.

## 7. 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 Kelteretrieb der Weingärtnergenossenschaft nicht auszuschließen.

19. Änderung FNP b) Sonderbaufläche "Einzelhandel Affalterbacher Straße" und Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, Stadt Marbach am Neckar“ - Begründung

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.

## **8. Denkmalschutz**

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 Kulturdenkmalen wird durch zahlreiche bekannte Fundstellen in der näheren Umgebung verstärkt. Bei Bodeneingriffen ist daher nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG – zu rechnen. Im Vorfeld der Erschließung sind archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart erforderlich, um festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Im Bebauungsplan ist auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG zu verweisen.

Im Lageplan zur Flächennutzungsplanänderung wird auf die zu erwartenden Kulturdenkmale durch die Signatur „K“ hingewiesen.

## **9. Umweltschutz**

Die vorbereitende Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz für die Sonderbaufläche „Einzelhandel Affalterbacher Straße“ und die geplante Wohnbaufläche „Affalterbacher Straße“, 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 dokumentiert.

## **10. Grundwasserschutz**

Die westlichen Teilflächen des Plangebietes dieser Flächennutzungsplanänderung liegen im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hohe-neck. Hieraus können sich mögliche Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen (zum Beispiel für tiefe Erdwärmesonden) ergeben.

**Aufgestellt:**

**Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar,**

**28. April 2017, geändert 24. Juli 2018**

**AZ: 621.31 Lo/Sc**