

**Gemeinde Magstadt**  
**Landkreis Böblingen**

Architekten  
Partnerschaft  
Stuttgart

**ARP**

## **2. Änderung Flächennutzungsplan 1997 - 2010**

**Änderung im Bereich  
Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße**

**Ziele und Zwecke der Planung**

**Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung**

<b>1.</b>	<b>Änderungsgebiet .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsgebietes .....	3
1.2	Umgebung .....	3
1.3	Bestand.....	3
<b>2.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Bebauungspläne .....	4
<b>3.</b>	<b>Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Konzeption .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsdaten .....</b>	<b>7</b>

## **1. Änderungsgebiet**

### **1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Magstadt im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Neue Stuttgarter Straße. Das Plangebiet prägt als Teil des Gewerbegebietes Ost die nordöstliche Ortseinfahrt der Gemeinde.

Es wird begrenzt

- im Norden: durch die Neue Stuttgarter Straße,
- im Osten: durch eine gewerbliche Baufläche (Bestand),
- im Süden: durch die Steinbrechstraße,
- im Westen: durch die Nelkenstraße.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Der Änderungsbereich ist im Abgrenzungsplan vom 10.10.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### **1.2 Umgebung**

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch die Neue Stuttgarter Straße, schließt eine Wohnbaufläche (W) und im Süden, Osten und Westen grenzen gewerbliche Bauflächen (G) an.

### **1.3 Bestand**

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig mit 2 größeren Hallen überbautes bzw. durch Parkplatz- und Lagerflächenflächen versiegeltes Gewerbegebiet. Lediglich im nordwestlichen Teilbereich besteht eine intensiv genutzte Rasenfläche mit einer Gehölzgruppe, bestehend aus teils älteren Einzelbäumen.

## 2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

### 2.1 Regionalplan

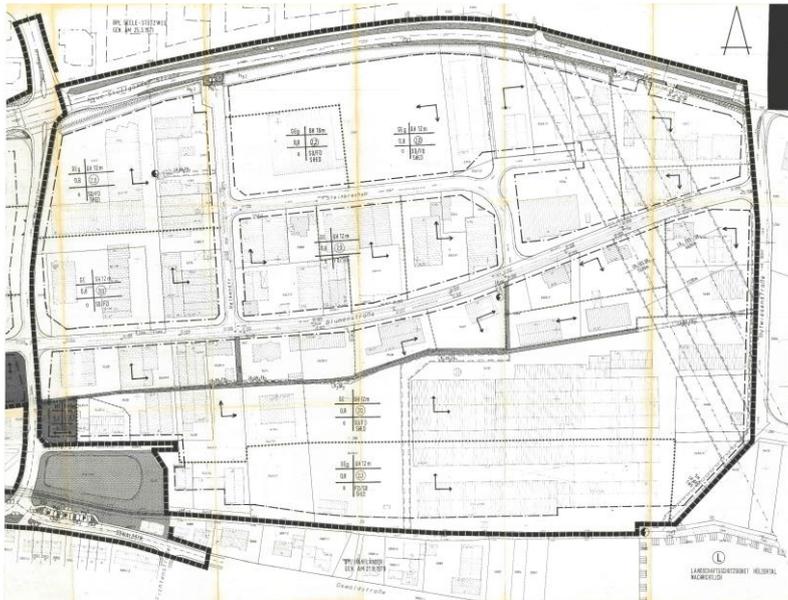
In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan VRS (RP), 2009

### 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 2“, der hier ein gegliedertes Gewerbegebiet (GEg) festsetzt. Zulässig sind hier nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.



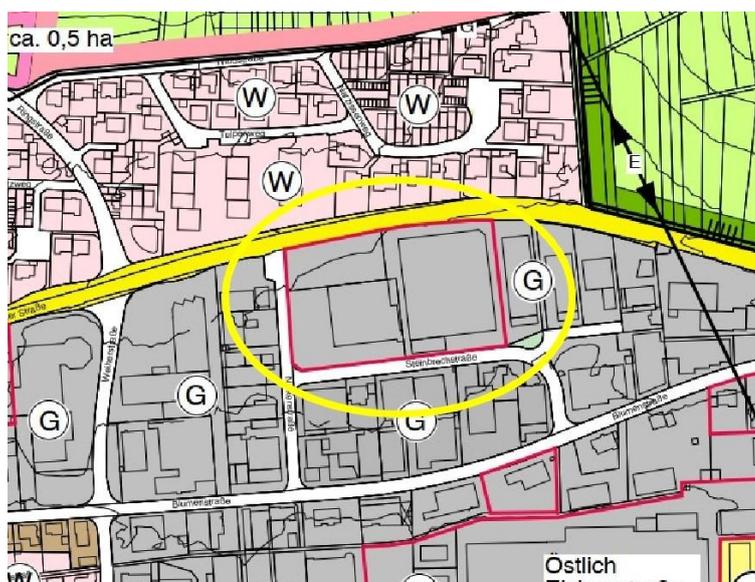
Ausschnitt Bebauungsplan Gewerbe Ost, Teil 2

### 3. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Die Firma HHS Immobilien GmbH aus Neubulach (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die bestehenden Gewerbebauten südlich der Neuen Stuttgarter Straße zwischen Nelkenstraße und Steinbrechstraße durch eine Neubebauung mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) und Wohnungen zu ersetzen. Innerhalb des Plangebietes soll ein gemischt genutztes zukunftsfähiges Quartier mit einem einprägsamen Charakter entstehen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit der buerohauser GmbH & Co. KG, Altensteig ein Bauungskonzept erarbeitet, das als Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen soll.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Magstadt als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Am nördlichen Rand verläuft die Neue Stuttgarter Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet ist zudem nachrichtlich als Altlastenstandort gekennzeichnet.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Nelkenquartier“, der künftig eine Mischnutzung vorsieht, kann damit nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Der rechtswirksame FNP ist daher im Parallelverfahren zu ändern.



Ausschnitt 2. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) 1997 - 2010, Darstellung im rechtswirksamen Plan

### 4. Planerische Konzeption

#### Bebauung und Freiraum

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier“ eine Bebauung mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) mit darüberliegenden Flächen für Praxen und Wohnen im westlichen Teil des Plangebietes vor. Über einen gemeinsamen Quartiersplatz wird dieser Teilbereich eng mit einer stadträumlich spannungsvoll gruppierten und gemischt genutzten Bebauung („Winkelhäuser“) im östlichen Bereich des Plangebietes verknüpft. Wohnen, Arbeiten sowie Versorgungs-

und Dienstleistungseinrichtungen werden damit auf kurzem Wege attraktiv verbunden.

Herz des neuen Nelkenquartiers bildet der o.g. zentraler Quartiersplatz welcher von vielfältigen Nutzungen umgeben künftig den belebten Mittelpunkt des Quartiers darstellt. Als mögliche Nutzungen, neben dem Einkaufsmarkt, sind hier Einrichtungen wie eine Bäckerei mit Außensitzplätzen, ein Quartiers-Gemeinschaftsraum und evtl. betreute Wohnungen denkbar.

#### Erschließung/ Mobilität

##### Kfz-Verkehr

Das Gebiet wird über Anschlüsse an die umgebenden Bestandsstraßen, die Neue Stuttgarter Straße im Norden, die Nelkenstraße im Westen und die Steinbrechstraße im Süden erschlossen. Für eine optimale Verkehrsverteilung ist geplant, die Nelkenstraße (bisher Sackgasse) an die Neue Stuttgarter Straße verkehrlich anzubinden.

Die Parkierung für die Märkte soll in einem Garagengeschoss unter den Verkaufsflächen mit Zu- und Abfahrt von der Nelkenstraße entstehen. Die Anlieferung ist ausgehend von der Steinbrechstraße geplant. Ergänzend ist ein kleiner offener Parkplatz für Kunden und Besucher im nordwestlichen Teil des Quartiers vorgesehen.

##### ÖPNV/ Fuß-/ Radverkehr

Das neue Quartier weist einen guten Anschluss an den ÖPNV auf. Die Bushaltestellen Ringstraße liegt in kurzer Entfernung an der Neuen Stuttgarter Straße. Die dort im Halbstundentakt verkehrende Linie 745 verbindet das Plangebiet mit dem Ortskern und dem S-Bahnhof Magstadt sowie dem Ortskern und dem S-Bahnhof von Sindelfingen - Maichingen. Das Bildungs- und Sportzentrum ca. 1 km südlich des Plangebietes ist für Fußgänger und Radfahrer in wenigen Minuten erreichbar.

## **5. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nelkenquartier“ wird im Vollverfahren parallel zur Änderung des FNP aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nelkenquartier“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Eine Untersuchung zum Artenschutz wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

### Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Untersuchung der Verkehrssituation unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrsveränderungen.

Auf den Vorabzug der Verkehrsuntersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom August 2023 wird verwiesen.

### Lärmuntersuchung

Das Plangebiet ist durch den Lärm der umgebenden Straßen sowie die umliegenden Gewerbebetriebe vorbelastet.

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch die Neue Stuttgarter Straße, schließt ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Süden, Osten und Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen (GE) an. Im Süden in Form eines unbeschränkten Gewerbegebietes im Westen und Osten in eingeschränkter Form. Hier sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher durch das Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Berücksichtigt werden hierbei sowohl die vom Gebiet ausgehenden Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen als auch die Einwirkungen der umgebenden Lärmquellen auf die künftige Bebauung.

Auf Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 04.09.2023 wird verwiesen.

**Im Rahmen der Änderung des FNP im Bereich Gewerbe Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße wird auf den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier“ noch zu erstellenden Umweltbericht sowie die ebenfalls erstellten bzw. noch zu erstellenden Fachgutachten verwiesen.**

**Diese gelten auch für die vorliegende FNP-Änderung.**

## 7. Planungsdaten

Gesamtfläche Änderungsgebiet 1,5 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Magstadt

Stuttgart, den 10.10.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Dipl. Ing. R. Schneider

Architekt und Stadtplaner