

Gemeinde Magstadt



Landkreis Böblingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Nelkenquartier-West“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: 17.03.2025/ 18.06.2025

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Bedarfsbegründung und Standortwahl	3
3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
4	Verfahren	6
5	Bebauungsplangebiet	7
5.1	Lage im Siedlungsraum	7
5.2	Lage im Gemeindegebiet und Größe	7
5.3	Bestand und Umgebung	7
5.4	Verkehrsanbindung	8
5.5	Ver- und Entsorgung	8
6	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	9
6.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	9
6.2	Regionalplan (RP)	9
6.3	Flächennutzungsplan (FNP)	9
6.4	Bebauungspläne	10
6.5	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen	11
7	Planung	11
8	Planinhalte, Festsetzungen	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
8.4	Offene Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen und Anlagen zur Energieversorgung (Trafostation)	15
8.5	Öffentliche Verkehrsflächen	15
8.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
9	Örtliche Bauvorschriften	16
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
9.2	Werbeanlagen	16
9.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	16
10	Gutachten/ Untersuchungen	17
10.1	Artenschutz	17
10.2	Verkehr	17
10.3	Schallimmissionsprognose	18
10.4	Auswirkungsanalyse	20
11	Umweltbericht	20
12	Hochwasserschutz/ Starkregen	20
13	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	22
14	Flächenbilanz	23
15	Anlagen - Fachgutachten	23

II. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, als Bestandteil der Begründung, Bearbeitung Planstatt Senner GmbH vom 17.03.2025 wird verwiesen.

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, 74201 Bad Wimpfen beabsichtigt als Vorhabenträgerin, das bestehende Gewerbegebäude Nelkenstraße 6 an der Ecke Nelkenstraße/ Neue Stuttgarter Straße durch einen Neubau mit Einzelhandelsnutzungen in Form eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts und eines Drogeriemarkts zu ersetzen. Ziel ist es, die bisher deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägte Grundversorgungssituation in der Gemeinde Magstadt in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu verbessern. Der Standort soll durch einen neuen Anschluss der Nelkenstraße an die Neue Stuttgarter Straße erschlossen werden. Auf dem ca. 1,1 ha großen Baugrundstück soll ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt sowie eine Bäckereifiliale mit Café entstehen. Des Weiteren sollen ca. 120 Stellplätze auf dem Gelände realisiert werden.

Für das östlich angrenzende Grundstück ist ebenfalls eine neue städtebauliche Entwicklung geplant. Durch die dort vorgesehene Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen kann in Verbindung mit den im Plangebiet projektierten Einzelhandelsnutzungen ein lebendiges neues Quartier entstehen.

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Nelkenquartier-West“ aufgestellt.

2 Bedarfsbegründung und Standortwahl

Bereits im Jahr 2014 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Magstadt erstellt. Darin wurde der Bedarf für eine Ausweitung des Angebots im Nahrungs- und Genussmittelbereich (insb. im Lebensmitteldiscountsegment) sowie im Drogeriewarenbereich ermittelt. Daraus ergibt sich eine deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägte Grundversorgungssituation in der Gemeinde Magstadt. Dem soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ entgegenwirken. Der Regionalplan der Region Stuttgart von 2009 weist der Gemeinde Magstadt zwar keine zentralörtliche Funktion zu. Nach Plansatz Z 2.4.3.2.2 Satz 1 sind Einzelhandelsgroßprojekte (Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) jedoch auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden (so auch Z 3.3.7 LEP BW). Für diese Einzelhandelsgroßprojekte gilt nach Plansatz Z 2.4.3.2.2 Satz 2 die Standortzuweisung mit Ausschlussfunktion (Z 2.4.3.2.3) nicht. Nach Plansatz Z 2.4.3.2.2 Satz 3 dienen Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich der Grundversorgung, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet.

Um die Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 4 BauGB) und zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Abwägung wurde im Jahr 2024 durch die GMA eine Auswirkungsanalyse für einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche und einem Drogeriemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden Untersuchungen in Bezug auf den Bedarf, den optimalen Standort und die eventuellen Auswirkungen für eine zusätzliche Einzelhandelseinrichtung in der Gemeinde Magstadt durchgeführt. Auf die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Magstadt“ des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 14.11.2024 wird verwiesen.

Das Einzugsgebiet der beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf die Gemeinde Magstadt. Derzeit gibt es im Gemeindegebiet nur einen Edeka-Markt im Ortszentrum. Einen Drogeriemarkt gibt es nicht. Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in der Gemeinde mit einem Wert von ca. 113 m² VK/ 1.000 EW sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK/ 1.000 EW. Aufgrund des begrenzten Angebotes sind erhebliche Kaufkraftabflüsse im Nahrungs- und Genussmittelbereich in die Kommunen im Umland, z.B. nach Renningen und Sindelfingen festzustellen. Die Zentralität liegt im Lebensmittelbereich daher aktuell nur bei 32%. Dabei zeigen Werte unter 100 % Kaufkraftabflüsse an. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Zusammenspiel mit dem geplanten Drogeriemarkt trägt dazu bei, die Nahversorgungssituation in der Gemeinde in qualitativer und quantitativer Hinsicht deutlich zu verbessern. Durch die Maßnahme kann auch dem in den vergangenen Jahren deutlich gewachsenen Einwohnerpotential Rechnung getragen werden. Das Vorhaben ist somit als Maßnahme zur Sicherung der Grundversorgung einzuordnen

Integrationsgebot

Der Standort liegt zudem in integrierter Lage gemäß Plansatz Z 3.3.7.2 Satz 2 LEP 2002. Das gilt schon nach dem status quo. Der Standort verfügt im Norden über einen direkten Anschluss an Wohngebiete und der fußläufige Einzugsbereich (1.000 m-Radius) umfasst weite Teile des Magstadter Siedlungsbereichs. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls vorhanden. Die GMA weist zutreffend darauf hin, dass sich in nur ca. 80 m Entfernung die Bushaltestelle „Ringstraße“ befindet. Diese verbindet den Vorhabenstandort mit dem Ortszentrum und dem S-Bahnhof von Magstadt. Danach kann der geplante Lebensmittelmarkt auch für mobilitätseingeschränkte Personen als Grundversorgungsstandort genutzt werden. Im Übrigen wird auf die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 12.06.2025 verwiesen. Sie ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Zudem sind bei der Beurteilung, ob sich ein Einzelhandelsstandort in integrierter Lage befindet auch künftige Entwicklungen im Gemeindegebiet zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist danach v.a. das im FNP dargestellte neue Wohngebiet „Seele-Metzelsbach“ mit ca. 300 Wohneinheiten. Auch sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan weitere Flächen als geplante Flächen für Wohnnutzung dargestellt. Konkret handelt es sich um eine ca. 0,4 ha große Mischgebietsfläche sowie eine ca. 1,3 ha große Wohngebietsfläche. Diese Flächen liegen ca. 400 m südöstlich des Vorhabenstandorts. Sie erweitern die Wohnnutzung im Gemeindegebiet nach Osten und führen zwangsläufig zu einer verstärkten Integration des Vorhabenstandorts. Auch für die Bewohner dieser Gebiete sichert der geplante Lebensmittelmarkt die wohnortnahe Grundversorgung. Sie sind bei der Frage der „integrierten Lage“ des Vorhabenstandorts ebenfalls zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist auch das geplante Mischgebiet „Nelkenquartier-Ost“ bei der Beurteilung des Integrationsgebots zu beachten, da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst ist. Die Planung ist bereits hinreichend konkretisiert und wird zeitnah umgesetzt. Unter Berücksichtigung der Wohnnutzung im Mischgebiet „Nelkenquartier-Ost“ ist der Vorhabenstandort vollständig von fußläufig erreichbarer Wohnnutzung umgeben.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzung erstreckt sich nahezu ausschließlich auf die Gemeinde Magstadt selbst. Ein regelmäßiges weitreichendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die lokale Rolle des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung unterstreicht. Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der überwiegende perspektivische Umsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters mit ca. 90% aus der Gemeinde Magstadt selbst stammen wird. Nur ca. 10% fließen von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Die Betrachtung der Umsatzherkunft des geplanten Drogeriefachmarkts zeigt ebenfalls, dass ca. 88-89% des prognostizierten Umsatzes aus Magstadt stammen werden. Circa 11-12% des Umsatzes fließt von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von ca. 30% wird somit bei beiden Vorhaben nicht erreicht. Damit wird das Kongruenzgebot nach Plansatz Z 3.3.7.1 Satz 1 LEP BW eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Auch das Beeinträchtungsverbot aus Plansatz Z 3.3.7.1 Satz 2 LEP BW und Z 2.4.3.2.2 Abs. 3 Regionalplan Region Stuttgart ist gewahrt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Magstadt sowie in den Kommunen im Umland, sind in der direkten Folge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes nicht zu erwarten. Von den Umsatzverteilungseffekten (max. 7%) ist maßgeblich der im Ortszentrum ansässige Edeka-Markt betroffen. Eine Aufgabe dieses Marktes und eine damit verbundene Schädigung des Ortskerns ist vor dem Hintergrund seiner Rahmenbedingungen sowie dem in Magstadt vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentials auch bei Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters nicht zu erwarten. Der Edeka-Markt präsentiert sich als moderner und leistungsfähiger Wettbewerber und profitiert zudem von seiner „Monopolstellung“ im Ortszentrum und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten. Ein Drogeriewarenanbieter ist derzeit in Magstadt nicht ansässig. Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes resultiert in Magstadt keine nennenswerten Umsatzverteilungseffekte.

In den Umlandgemeinden bewegen sich die Umsatzverteilungseffekte deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes. Die höchsten Werte werden im Lebensmittelbereich mit ca. 4% in der benachbarten Stadt Renningen sowie in Sindelfingen-Maichingen mit ebenfalls ca. 4% erreicht. Im Drogeriebereich werden Umsatzverteilungsquoten von maximal 6% in Renningen erreicht. In den andern Kommunen (z.B. Sindelfingen-Kernstadt, Weil der Stadt, Leonberg) liegen die Umsatzverteilungseffekte niedriger.

Die Umverteilungswirkungen werden sowohl in Magstadt als auch im weiteren Untersuchungsraum nicht zu städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbotes führen. Die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Magstadt sowie in den Kommunen

im Umland wird durch die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe nicht gefährdet. Schädliche Auswirkungen im Sinne von Betriebsschließungen sind auch bei Kombination beider Vorhaben nicht zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die beiden Vorhaben eingehalten.

Agglomerationsregelung

Die am Standort Neue Stuttgarter Straße/ Nelkenstraße geplanten Einzelhandelsbetriebe stellen eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz Z 2.4.3.2.8 des Regionalplans der Region Stuttgart dar. Im Rahmen der Marktanteiltrachtung und den Berechnungen der Umsatzverteilung durch die GMA wurden die aus dem Standortverbund resultierenden Kundenzuführungseffekte bereits berücksichtigt. Im Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot auch bei einer gemeinsamen Betrachtung beider Vorhaben eingehalten werden.

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ wird auf der Grundlage eines Antrags der ehemaligen Vorhabenträgerin HHS Immobilien GmbH als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhaben wurde inzwischen von der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG als neue Vorhabenträgerin übernommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Bebauungsplan
- Dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Magstadt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst primär die Grundstücke der Einzelhandelsprojekte, für die die Vorhabenträgerin den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP = Projektplan) erstellt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist dieser mit Teilbereich A bezeichnet. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen wurden zudem Teile der im Westen, Süden und Norden angrenzenden öffentlichen Straßenfläche der Nelkenstraße, Steinbrechstraße und der Neuen Stuttgarter Straße. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist dieser mit Teilbereich B bezeichnet.

Ferner ist ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließen.

4 Verfahren

Gemäß Anlage 1 zum UVPG „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“, Nr. 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Grundfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ wird aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Betrieb der Einzelhandelsbetriebe im Vollverfahren mit Umweltbericht und nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB aufgestellt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes wird damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

5 Bebauungsplangebiet

5.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Magstadt liegt ca. 15 km westlich der Landeshauptstadt Stuttgart, im Landkreis Böblingen. Insgesamt leben ca. 9.800 Einwohner in der Gemeinde. Die Gemeinde ist verkehrsgünstig angeschlossen. Über die Bundesstraßen B 464 und L 1189 ist eine schnelle Verbindung nach Böblingen/ Leonberg und Stuttgart gegeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Anschlüsse an die Bundesautobahn A 81. Südlich des Ortskerns liegt der Bahnhof Magstadt mit einem Haltepunkt der S-Bahnlinie S 60 (Stuttgart – Böblingen).

5.2 Lage im Gemeindegebiet und Größe

Das Bebauungsplangebiet 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 im Norden durch Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Neuen Stuttgart Straße (Allgemeines Wohngebiet) und im Westen, Süden und Osten durch gewerblich genutzte Grundstücke (Gewerbegebiet) begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha und umfasst die Flurstücke 5362, 5362/2 sowie die Flurstücke 5347 (Steinbrechstraße – teilweise), 5348 (Nelkenstraße - teilweise) sowie 5568, 5069 und 5070 (Neue Stuttgarter Straße teilweise).

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 17.03.2025/ 18.06.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

5.3 Bestand und Umgebung

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch die Neue Stuttgarter Straße, schließt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an, die entlang der Neuen Stuttgarter Straße bis zu vier Geschosse aufweisen. Im Süden, Osten und Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen (GE) mit unterschiedlichen Betriebsgrößen an.

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine mit einer größeren Gewerbehalle überbautes bzw. durch Parkplatz- und Lagerflächen nahezu vollständig versiegeltes Areal. Lediglich im nördlichen Teilbereich besteht eine intensiv genutzte Rasenfläche mit einer Gehölzgruppe, bestehend aus teils älteren Einzelbäumen.



Abbildung 1: Luftbild „Nelkenquartier-West“© LUBW-Kartendienst, abgerufen am 11.02.2025

5.4 Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Neue Stuttgarter Straße, Nelkenstraße und Steinbrechstraße erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 745, 745A und X74 gegeben. Die Haltestelle Magstadt Ringstraße liegt ca. 80 m westlich des Plangebietes. Der Bahnhof Magstadt, ca. 1,2 km südwestlich, bietet eine Anbindung an die S-Bahnlinie S 60 (Stuttgart und Böblingen).

5.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Leitungssysteme in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen erfolgen und wird im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Entsorgung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bisher gewerblich genutztes und weitgehend bebautes und versiegeltes Gebiet im Innenbereich.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgte bisher im Mischsystem mit Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Nelkenstraße.

Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück wird künftig ein getrenntes System für Schmutz- und Niederschlagswasser geplant. Die Einleitung erfolgt wie bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Nelkenstraße.

Es wird zurzeit ein Entwässerungskonzept erstellt und zwischen der Vorhabensträgerin, den Fachämtern des Landratsamtes und dem Tiefbauamt in Magstadt abgestimmt.

Im Übrigen tragen die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung und die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge künftig, in Bezug auf den Ist-Zustand, zu einer erhöhten Verdunstung und Versickerung sowie zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer erhöhten Grundwasserneubildung und einer Entlastung des Kanalsystems bei.

6 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Magstadt liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg im Verdichtungsraum Stuttgart, im Landkreis Böblingen.

6.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan der Region Stuttgart, beschlossen am 22.07.2009, ist die Gemeinde Magstadt als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG) dargestellt und liegt im Verdichtungsraum nahe dem Mittelzentrum Sindelfingen-Böblingen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes stellt der Regionalplan ein Gebiet für „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dar.

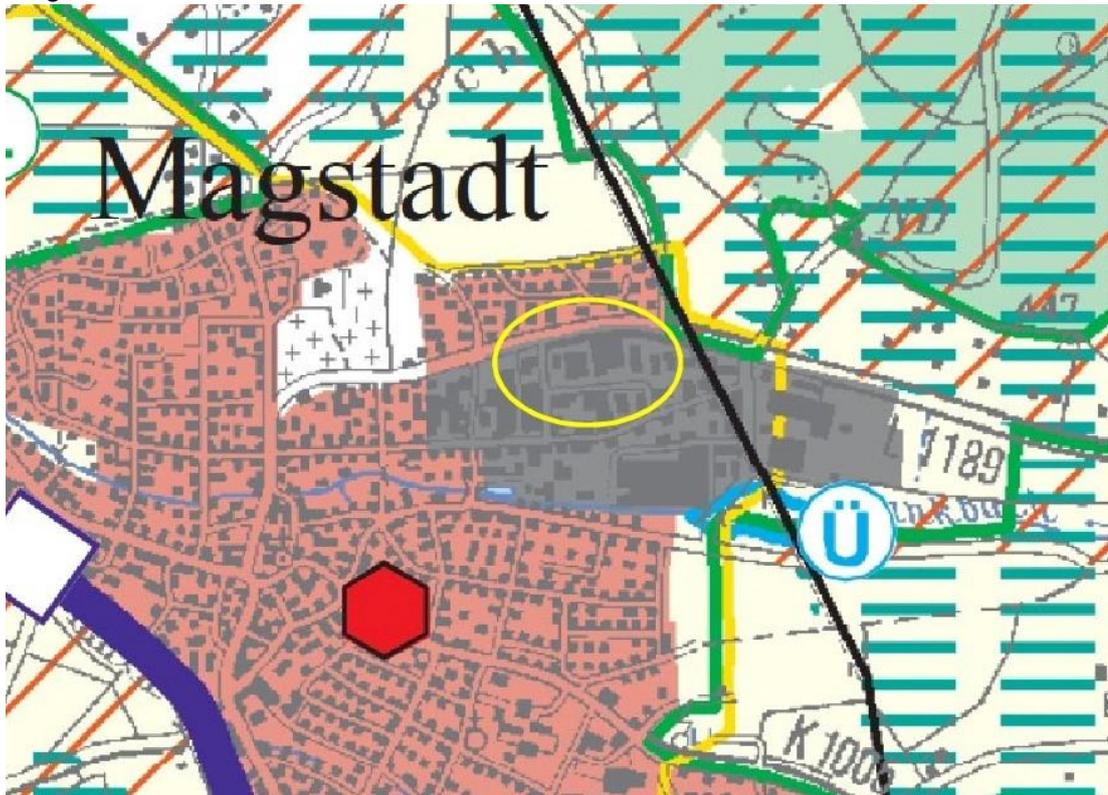


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart (beschlossen am 22.07.2009)

6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

nachrichtlich als Altlastenstandort gekennzeichnet. Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP), der faktisch ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorsieht, kann damit nicht aus FNP entwickelt werden.

Der rechtswirksame FNP ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Auf das FNP-Änderungsverfahren für den Bereich „Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße“ wird verwiesen.

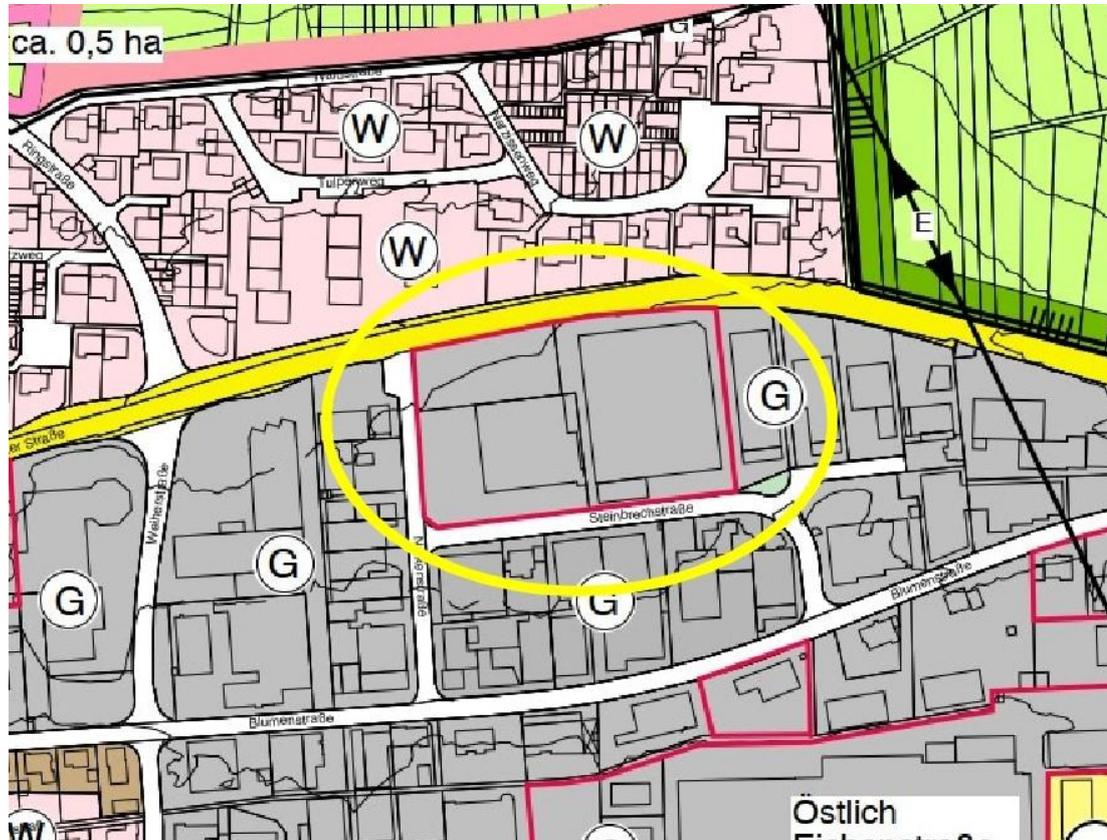


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Magstadt 2. Änderung Flächennutzungsplan 1997-2010, rechtskräftig seit dem 27.03.2014

6.4 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.

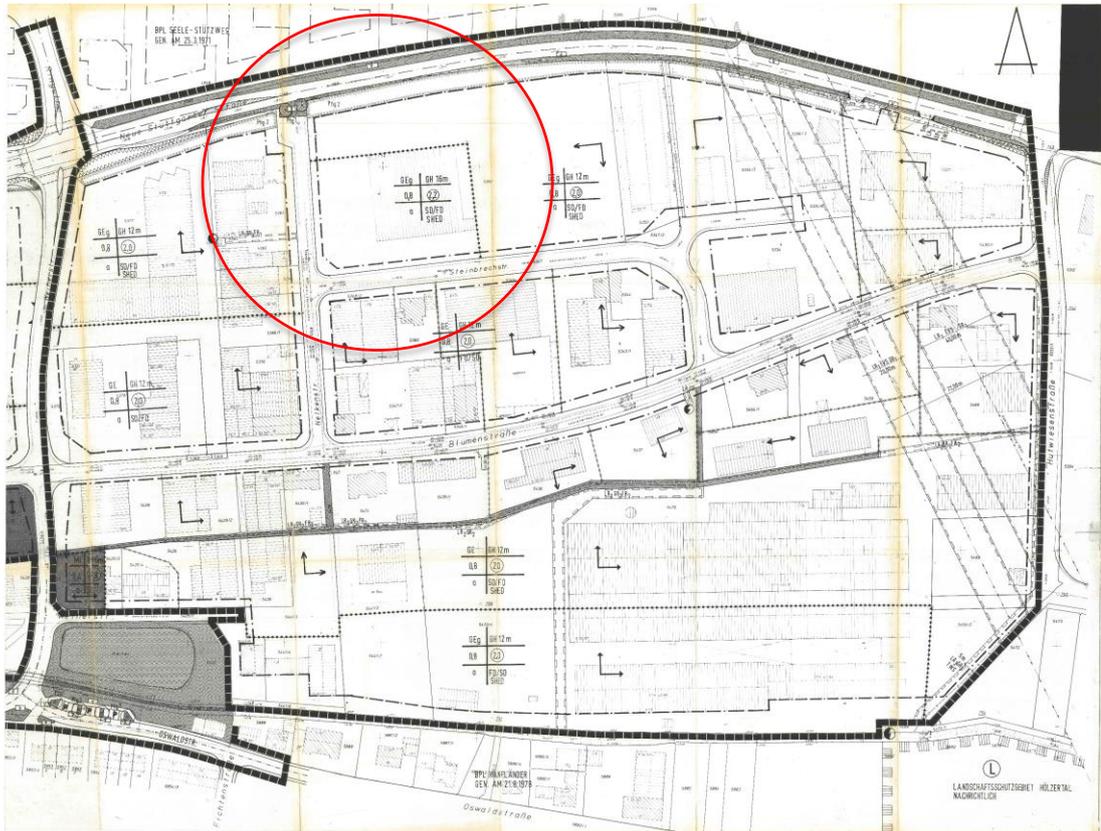


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbe Ost Teil 2“

6.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen

Verordnung zum Schutz der Heilquellen

Das Plangebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und unterliegt daher der Schutzgebietssatzung.

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, National- und Naturparks sind im Plangebiet selbst sowie in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „KLINGELBRUNNEN, FLOSCHEN I+II - SINDELINGEN“ mit der amtlichen Wasserschutzgebiet-Nummer 115105 liegt südlich des Plangebietes in ca. 1,6 km Entfernung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Glemswald und Stuttgarter Buch“ mit der Nummer 7220311 liegt südöstlich des Plangebietes in ca. 1,5 km Entfernung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Oberes Hölzertal“ mit der Nummer 1.167 liegt östlich des Plangebietes in ca. 1,8 km Entfernung.

7 Planung

Bebauung und Freiraum

Für die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsbetriebe wurde von der Vorhabenträgerin ein Baukonzept erstellt, das als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient.

Die Planung sieht im südlichen Teil des Plangebietes einen hallenartigen Baukörper vor, der einen Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche -VK- 1.288 m² (bestehend aus

einem Verkaufsraum von 1.250 m², zuzüglich einer Fläche von 38 m² Ein-/ Ausgang), einen Drogeriemarkt (VK ca. 710 m²) sowie ein Backshop mit Café (VK 157 m²) beherbergt. Im Norden und Westen des Hallenbaus liegen Flächen für Kundenparkplätze (120).

In den Randbereichen im Norden des Plangebiets werden die bestehende Rasenfläche sowie die dort bestehenden Einzelbäumen weitestgehend erhalten und mit weiteren Einzelbaumpflanzungen ergänzt. Weitere geplante Einzelbaumpflanzungen entlang der Nelkenstraße und im Bereich der projektierten Kundenstellplätze fassen die umliegenden Straßenräume und bieten Schatten in den Sommermonaten. Das flach geneigte Dach des Hallenbaus ist mit einer extensiven Dachbegrünung geplant.



Abbildung 5: Lageplan Außenanlagen mit Dachaufsicht, Büro Müller, 17.03.2025

Erschließung und Parkierung

Das Plangebiet wird über Anschlüsse an die umgebenden Bestandsstraßen, 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. Es wird ein neuer Knotenpunkt „Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße“ hergestellt. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen insbesondere nördlich und westlich des Marktgebäudes vorgesehen. Zu- und Abfahrten liegen an der Nelkenstraße und an der Steinbrechstraße. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes erfolgt von Süden über die Steinbrechstraße (siehe auch Ziffer 10.2 Verkehr).

Das neue Quartier weist einen guten Anschluss an den ÖPNV auf. Die Bushaltestelle 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.

8 Planinhalte, Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde Magstadt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.288 m² (bestehend aus einem Verkaufsraum von 1.250 m², zuzüglich einer Fläche von 38 m² Ein-/ Ausgang) mit folgendem Sortiment:
Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel, sonstige Waren nur als Nebensortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 710 m². Andere Waren als Drogerieartikel sowie Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Ein Backshop mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 157 m²

Die Schwelle zur „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO (über 800 m² Verkaufsfläche) wird bereits mit dem geplanten Lebensmittelmarkt überschritten. Vor diesem Hintergrund wurden die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht und bewertet.

Es wird auf die „Auswirkungsanalyse zu Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Magstadt“ des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 14.11.2024 hingewiesen (siehe auch Ziffer 2 dieser Begründung).

Die Beschränkung der Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche dient dazu sicherzustellen, dass die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung im Sinne von Plansatz Z 2.4.3.2.2 Abs. 4 Satz 3 des Regionalplan der Region Stuttgart dienen.

Weiter zulässig sind:

- Die den vorgenannten Nutzungen dienenden Stellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen).
Von den Nebenanlagen sind auch untergeordnete, unselbstständige Werbeanlagen umfasst, welche die Produkte bewerben, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angeboten werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximale Gebäudehöhe (GBH_{max})

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) bei Flachdächern in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufgangsbauten, Anlagen zur Nutzung

regenerativer Energien) um bis zu 2,50 m sowie Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung des Projektes entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen. In Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ) – Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Eine Grund- bzw. Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Zur Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wird dennoch das projektbezogene Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Orientierungswerte des § 17 der BauNVO überprüft:

Auf dem ca. 7.600 m² großen Baugrundstück ergibt sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eine überbaute Fläche von ca. 3.095 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,41 entspricht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Sondergebiet GRZ 0,8/ GFZ 2,4 werden – vor dem Hintergrund einer überwiegend eingeschossigen Halle - damit deutlich unterschritten.

Die Gesamtversiegelung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreitet mit einem Wert von ca. 0,9 die Kappungsgrenze von 0,8. Die Überschreitung ist erforderlich um die für die geplanten Einzelhandelsnutzungen notwendigen Kundenstellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Anlieferungsflächen und Zufahrten zu ermöglichen. Ohne diese Überschreitung wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert. Durch die Begrünungsvorschriften (Dachbegrünung, Pflanzbindungen und Pflanzgebote) werden die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass das Plangebiet bereits bisher nahezu vollständig überbaut und versiegelt ist. Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird durch das Projekt die ökologische Situation auf dem Grundstück sogar verbessert. Durch die Planung entsteht für die Schutzgüter Boden und Fläche ein Überschuss in Höhe von ca. 400 Ökopunkten. Das Projekt ist daher - trotz der damit einhergehenden Bodenversiegelung - mit Blick auf das Schutzgut Boden als verträglich einzustufen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Kappungsgrenze um 0,1 nicht entgegen.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, Drogeriemarktes und einer Bäckerei entsprechend dem VEP.

8.4 Offene Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen und Anlagen zur Energieversorgung (Trafostation)

Die Festsetzung erlaubt die Verwirklichung von der Hauptnutzung dienenden Stellplätzen, Neben- und Werbeanlagen sowie Energieversorgungsanlagen (Trafostation).

8.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Teilbereich B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Optimierung der Erschließung des Plangebietes. Für eine optimale Verkehrsverteilung ist geplant, die Nelkenstraße (bisher Sackgasse) an die Neue Stuttgarter Straße verkehrlich anzubinden. Es wird ein neuer Knotenpunkt „Neue Stuttgarter Straße / Nelkenstraße“ hergestellt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass erforderliche Radien für eine Befahrung durch Schwerlastverkehr realisiert werden können. Der erforderliche Eingriff von ca. 23 m² in das Vorhabengrundstück (Flurstück 5326/2) ist mit der Grundstückseigentümerin und der Vorhabenträgerin abgestimmt. Sie stimmen der Inanspruchnahme von 23 m² des Vorhabengrundstücks zu. Denn die Gewährleistung von hinreichenden Schleppkurven für den Schwerlastverkehr ist für die geplante Nutzung des Grundstücks unerlässlich. Die Grundstückseigentümerin und die Vorhabenträgerin haben daher ein hohes Interesse an der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme von 23 m² des Vorhabengrundstücks. Eine alternative Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Inanspruchnahme des Vorhabengrundstücks wäre mit unverhältnismäßigem logistischem und finanziellem Aufwand verbunden (z.B. Umleitung des Schwerlastverkehrs).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um Eingriffe (Ein- und Ausfahrten) in die geplanten Grünbereiche angrenzend an die Neue Stuttgarter Straße und die Nelkenstraße zu vermeiden, wird dort jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung für Einzelbäume (PFB)

Die Pflanzbindung im Teilbereich A und B dient dem Erhalt des wertvollen Baumbestands als Lebensraum für Tiere und um ökologische und kleinklimatisch wirksame Potentiale zu sichern.

Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG 1)

Die Neupflanzung von Bäumen an den in der Planzeichnung im Teilbereich A und B gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld für Bewohner und Kunden gleichermaßen gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 2)

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen der Hauptbaukörper dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund diverser technischer Dachaufbauten, wie der Attika, Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen oder PV-Anlagen ist eine vollständige Begrünung der Dächer nicht möglich. Ein Anteil von 80 % ermöglicht eine Integration von Begrünungselementen, unter Beachtung der bautechnischen Umsetzbarkeit und der Anforderungen an die Gebäudetechnik.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen den baugestalterischen Absichten der Gemeinde für das neue „Nelkenquartier-West“ unter Berücksichtigung der Interessen der Vorhabenträgerin.

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachgestaltung

Die Umgebungsbebauung besteht nahezu ausschließlich aus Gebäuden mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Dächern. Das gilt nicht nur für die gewerbliche Nutzung östlich, südlich und westlich des Plangebiets, sondern auch für die Wohnnutzung nördlich der Neuen Stuttgarter Straße. Die hier geregelte Dachform trägt damit dem Ortsbild in der Umgebung Rechnung und greift dieses auf. Die Gemeinde beabsichtigt, das gesamte Nelkenquartier mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zu gestalten. Dadurch wird zugleich eine sowohl aus ökologischen als auch aus ortsgestalterischen Gründen gewünschte Dachbegrünung ermöglicht.

9.2 Werbeanlagen

Die Vorschriften zu Werbeanlagen erfolgten aus ortsgestalterischen Gründen. Die Beschränkungen von Werbeanlagen wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage an der wichtigen nordöstlichen Ortseinfahrt, aus. Negative Auswirkungen auf die Umgebung durch eine Dominanz solcher Anlagen werden damit minimiert. Dabei ist auch die geplante Mischnutzung östlich des Plangebiets in den Blick zu nehmen. Diese Nutzung soll aufgrund übermäßiger Werbeanlagen nicht an Attraktivität verlieren. Zugleich wird den Bedürfnissen der Einzelhandelsbetriebe Rechnung getragen, den Betrieb und ihr Sortiment anzupreisen und somit für eine hinreichende Kundenfrequenz zu sorgen. Das dient mittelbar ebenfalls der Attraktivitätssteigerung des Quartiers.

9.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Es werden Vorschriften zur allgemeinen Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das bestehende Gelände zu sichern.

10 Gutachten/ Untersuchungen

10.1 Artenschutz

Zur Gewährleistung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans und für eine ordnungsgemäße Abwägung wurde das Vorhandensein von Habitatpotenzialen verschiedener geschützter Tier- und Vogelarten untersucht. Auf die artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung), Bearbeitung Büro „Thomas Steinheber Büro für Forst- und Landschaftsökologie“ vom 28.12.2023 und vom 23.04.2021 wird verwiesen.

Insekten

Vorkommen seltener Insektenarten sind aufgrund des Fehlens von Sonderstandorten nicht zu erwarten.

Reptilien

Prinzipiell stellen die extensiv gepflegten Grünflächen und die geschotterten Parkplatzfläche einen potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Es fehlen jedoch ausreichende Deckungsmöglichkeiten. Zudem ist ein Vorkommen aufgrund der isolierten Insellage der Flächen nicht zu erwarten.

Vögel

Für Vogelarten besitzen die baumbestandenen Teilbereiche allenfalls eine Funktion als Nahrungsbiotop oder als Singwarten. Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind nicht vorhanden. Es wurden auch keine Nester festgestellt. Aufgrund der innerörtlichen, sehr unruhigen Lage hat der Gehölzbestand eine untergeordnete Bedeutung für die weit verbreiteten Arten des Siedlungsbereiches. Ähnliche und/ oder besser strukturierte Biotope finden sich im Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Stuttgarter Straße. Bei einer Umgestaltung der überplanten Fläche und der eventuellen Beseitigung der Gehölze sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Bestand europarechtlich und streng geschützter Arten zu erwarten.

Fledermäuse

Tagesquartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V1) keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten sind. Die Vermeidungsmaßnahme V1 ist im Durchführungsvertrag gesichert.

10.2 Verkehr

Zur Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Erschließungssystem wurde ein Fachgutachten erstellt.

Auf die „Untersuchung der verkehrlichen Auswirkung des Plangebietes „Nelkenquartier“ in Magstadt“, Bearbeitung BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Januar 2025 wird verwiesen.

Für die Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrserhebungen durchgeführt und eine Verkehrsaufkommensprognose für den Planungshorizont 2035 erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden anschließend die künftigen Verkehrsnachfragewerte im Un-

tersuchungsgebiet für den Bezugsfall Prognose 2035 (ohne das neue Nelkenquartier) sowie für den Interimszustand (Realisierung Plangebiet „Nelkenquartier-West“) und für den Endausbau (Realisierung Plangebiete „Nelkenquartier-West“ und „Nelkenquartier-Ost“) ermittelt. Beim Interimszustand wird auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände (vorübergehend) von der bestehenden Nutzung durch den Speditionsbetrieb ausgegangen. Beim Endausbau wurden zusätzlich die durch die geplante Mischnutzung verursachten Fahrtenaufkommen mitberücksichtigt.

Weiterhin erfolgte eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der maßgebenden geplanten Knotenpunkte im Planungsraum für den Interimszustand und den Endausbau. Bezüglich der Prognose des allgemeinen Verkehrs wurden auf die Ergebnisse bzw. auf die Daten aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Osttangente Magstadt“ zurückgegriffen. Dabei wurden für den Prognosehorizont 2035 jeweils zwei Szenarien (ohne und mit Osttangente Magstadt) untersucht und bewertet.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Basis der Belastungswerte des Interimszustands (ohne und mit Osttangente Magstadt) haben ergeben, dass für die geplante Verknüpfungspunkte Neue Stuttgarter Straße/ verlängerte Nelkenstraße und verlängerte Nelkenstraße/ Anschluss Vorhabengebiet „Nelkenquartier-West“ (Teilbereich A) unter Voraussetzung eines vorfahrtgeregelten Knotenpunkts im freien Verkehrsablauf in beiden Hauptverkehrszeiten die Qualitätsstufe A erzielt werden kann.

Mit den Belastungswerten des Endausbaus werden durch die zusätzlich berücksichtigten Nutzungen im Plangebiet „Nelkenquartier-Ost“ um ca. 8 % bis ca. 26 % höhere Verkehrsnachfragewerte für die geplanten Verknüpfungspunkte im Vergleich zum Interimszustand ermittelt. Die Berechnungen ergeben, dass der Verkehrsablauf jedoch weiterhin der Qualitätsstufe A zugeordnet werden kann.

Um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist mit Realisierung der Osttangente im Interimszustand und im Endausbau „Nelkenquartier“ am geplanten Knotenpunkt Neue Stuttgarter Straße/verlängerte Nelkenstraße ein Aufstellbereich zur Führung des Linksabbiegers notwendig.

Für den Anschluss des Vorhabengebietes (Teilbereich A) an die verlängerte Nelkenstraße sollte zur Gewährleistung eines sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablaufs das Abstandsmaß des südlichen Fahrbahnrandes der Neuen Stuttgarter Straße zur Zu- und Ausfahrt Plangebiet „Nelkenquartier-West“ 12 m nicht unterschreiten.

10.3 Schallimmissionsprognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die Ein-/ Auswirkungen durch und auf das Plangebiet in Bezug auf Straßenverkehrs- und Anlagenlärm untersucht wurden. Auf die Schallimmissionsprognose 24252-GU01 der Kurz und Fischer GmbH vom 17.03.2025 wird verwiesen.

Durch die am 19.03.2024 beschlossene Reduzierung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf das „Nelkenquartier-West“ und die Änderung bzw. Konkretisierung der Planung (kein Wohnnutzung über dem Lebensmittelmarkt; keine Tiefgarage) ist die ursprünglich beauftragte Schalltechnische Un-

tersuchung der BS Ingenieure überholt. Für das Bebauungsplanverfahren „Nelkenquartier-West“ führt diese Schalltechnische Untersuchung zu keinem Erkenntnisgewinn. Maßgeblich ist daher die aktuelle Schallimmissionsprognose von Kurz und Fischer. Folgende Ergebnisse sind daraus festzuhalten:

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm

An den Büroräumen der Einzelhandelsnutzungen wird - unabhängig von einer Realisierung der geplanten Osttangente - der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Auswirkungen des planinduzierten Straßenverkehrslärms auf das Umfeld

An den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden - unabhängig von einer Realisierung der geplanten Osttangente - die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Die durch den Mehrverkehr zu erwartenden Pegelzunahmen können daher im Rahmen der Abwägung als zumutbar angesehen werden. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits durch die gesamte Verkehrsbelastung ausgehend von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen eingehalten werden, kann auf eine separate Untersuchung der baulichen Maßnahmen mit Funktionsänderung der Nelkenstraße verzichtet werden.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Anlagenlärm

Da aufgrund der geplanten Nutzung für Einzelhandel keine erhöhte Schutzbedürftigkeit gegenüber dem Bestand resultiert, ist im Tagzeitraum von einer schallimmissionstechnischen Verträglichkeit der Planungen mit dem umliegenden Gewerbegebiet auszugehen. Immissionsorte mit erhöhter Schutzbedürftigkeit im Nachtzeitraum, beispielsweise Wohnungen, sind im „Nelkenquartier-West“ nicht vorgesehen.

Auswirkungen des Anlagenlärms (Einzelhandelsnutzungen) auf das Umfeld

Im Beurteilungszeitraum Tag werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten mit Ausnahme von zwei Immissionsorten (Tulpenweg 22/1 und Tulpenweg 18) um mindestens 6 dB unterschritten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets um mindestens 6 dB unterschritten.

Für die Immissionsorte I 1 und I 2 (Tulpenweg 18 und Tulpenweg 22/1) musste aufgrund der Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um weniger als 6 dB die Vorbelastung im Tagzeitraum untersucht werden (Nr. 4.2 c) TA Lärm). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Gesamtbelastung der Immissionsrichtwert um mindestens 1 dB unterschritten wird, sodass die Anforderungen der TA Lärm vollumfänglich erfüllt werden.

Die gemäß TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden im Beurteilungszeitraum Tag an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht sind ausschließlich gebäudetechnische Anlagen in Betrieb. Aufgrund ihrer gleichmäßigen Geräuschcharakteristik sind daher keine relevanten kurzzeitigen Geräuschspitzen im Nachtzeitraum zu erwarten.

Die unter Nr. 6.7 der Schallimmissionsprognose dargestellten Schallschutzmaßnahmen werden der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verbindlich auferlegt und sind damit gesichert.

10.4 Auswirkungsanalyse

Um die Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 4 BauGB) und zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Abwägung wurde im Jahr 2024 durch die GMA eine Auswirkungsanalyse für einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche und einem Drogeriemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche erstellt. Auf die Ausführungen unter 2. (Bedarfsbegründung und Standortwahl) zur sowie auf die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Magstadt“ des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 14.11.2024 sowie die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 12.06.2025 wird verwiesen.

11 Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist nach § 2a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Planstatt Senner GmbH vom 17.03.2025 wird verwiesen. Folgende wesentliche Ergebnisse sind festzuhalten:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ ist nur mit geringfügigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der im Bestand vorwiegend als Gewerbe und Verkehrsfläche genutzte Bereich wird durch die Neuplanung in einem vergleichbaren Maß versiegelt. Dennoch bringt das Vorhaben Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden mit sich. Werden die in Kapitel 4 des Umweltberichts aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet und umgesetzt, kann der Eingriff allerdings vollständig ausgeglichen werden. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird hinreichend Rechnung getragen. Die Zuordnung von Ausgleichsflächen wird nicht notwendig.

Die Sicherung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt - soweit erforderlich - durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote) sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag.

12 Hochwasserschutz/ Starkregen

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge) sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind nach den Zielen der Raumordnung im Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen (Z I.1.1), Weiter sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Z I.2.1)Die Prüfungen ergaben folgendes Ergebnis:

Hochwasser

Das Plangebiet liegt gemäß gültiger Hochwassergefahrenkarte außerhalb einer Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100), eines 50-jährlichen Hochwassers (HQ50) und eines 10-jährlichen Hochwassers (HQ10). Auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) befindet sich das Plangebiet außerhalb von einem Überflutungsbereich. Das Plangebiet befindet sich somit weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, § 65 WG, noch in einem Risikogebiet nach § 78b WHG.

Starkregen

Die Gemeinde Magstadt hat im Jahr 2023 im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagement eine Übersichtskarte zur Starkregengefährdung erarbeitet. Rückstauflächen/ Überflutungsflächen ergeben sich im nördlichen Teil des Plangebietes und an seiner südlichen Grenze angrenzend an die Steinbrechstraße. Die zu erwartenden Überflutungstiefen liegen bei bis zu 50 cm. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Erdgeschosszonen/ Eingangsbereiche werden empfohlen.

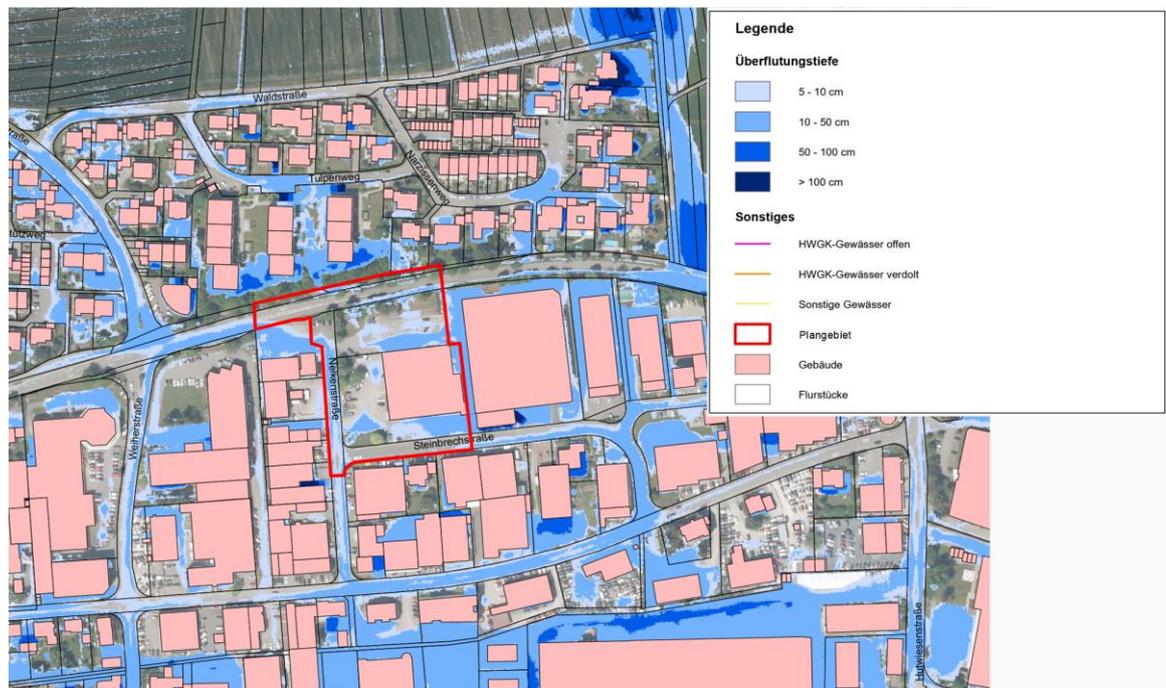


Abbildung 6: Kommunales Starkregenrisikomanagement Gemeinde Magstadt Detailkarte maximale Überflutungstiefe - Außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt), mit Darstellung Plangebiet - Magstadt Lettenhau, Klinger und Partner, 27.06.2023

Bei Außergewöhnlichen Starkregenereignissen zeigt die Übersichtskarte eine Hauptabflussbahn entlang der Nelkenstraße sowie am östlichen Rand des Plangebietes zwischen den Flurstücken 5362 und 5362/1. Durch die Neubebauung entsteht keine wesentliche Änderung der Abflusssituation, da diese bezüglich Standort und Größe mit dem Gebäudebestand vergleichbar ist.

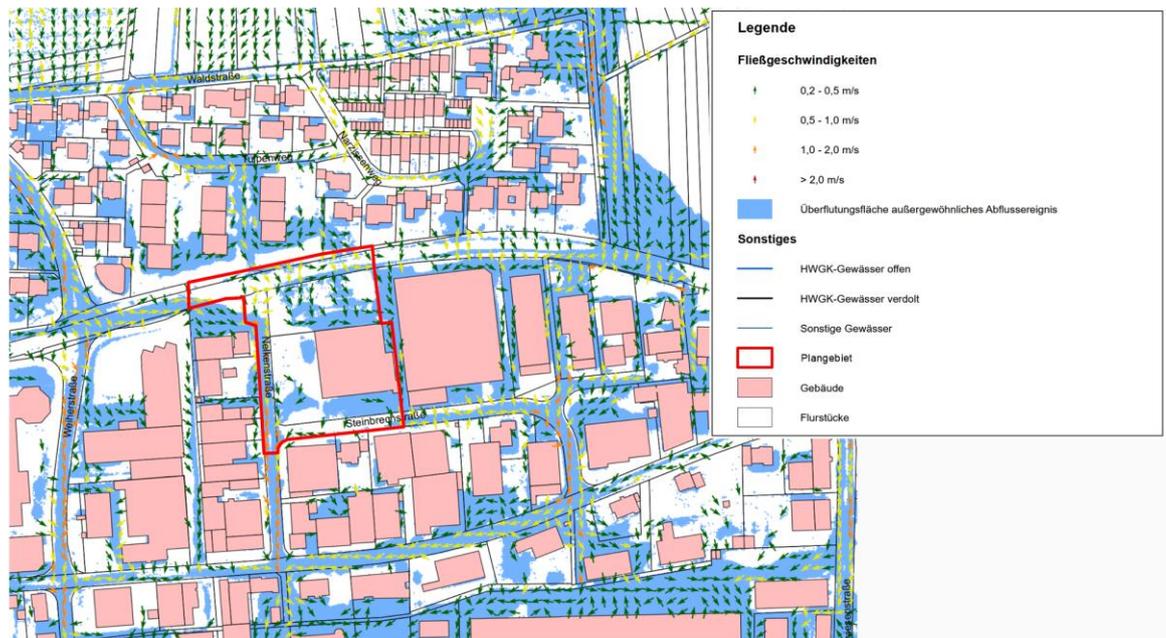


Abbildung 7: Kommunales Starkregenrisikomanagement Gemeinde Magstadt Detailkarte Fließgeschwindigkeit- Außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt), mit Darstellung Plangebiet – Magstadt Lettenbau, Klinger und Partner, 27.06.2023

13 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sind gemäß § 13 KSG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundesklimaschutzgesetzes ist es nach § 1 Satz 1 KSG, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Entsprechendes ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB. Der Landesgesetzgeber hat die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in § 7 KlimaG BW geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ schafft die Grundlagen zur Umnutzung bzw. Neubebauung bereits bebauter und versiegelter Flächen im Innenbereich. Die bauliche Nutzung wertvoller Freiflächen im Außenbereich kann damit gemindert werden. Darüber hinaus kann die wohnungsnah Grundversorgung verbessert werden. Das Plangebiet befindet sich in bebauter Lage in räumlicher Nähe zu bestehenden größeren Wohngebieten. Ein guter Nahverkehrsanschluss sowie die leistungsfähige Erschließung über Bestandsstraßen sind weitere Standortvorteile. Dies spricht für die Inanspruchnahme der Fläche. Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des KlimaG-BW - nämlich die Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und eine Entsiegelung oder der vollständige Verzicht auf eine Umnutzung. Dies würde letztlich zu einer Brachfläche in einer von gewerblicher Nutzung geprägten Umgebung führen. Eine solche Brachfläche im Innenbereich ist städtebaulich nicht gewünscht. Die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets schließt eine sinnvolle Nutzung als Erholungsfläche oder als Fläche zur Freizeitgestaltung aus. Hinzu kommt, dass Konflikte mit der östlich geplanten Wohnnutzung vermieden werden müssen, denn es besteht ein besonderes gemeindliches Interesse, im „Nelkenquartier-Ost“ dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zu be-

rücksichtigen ist zudem, dass jenseits des Wohngebiets nördlich der Neuen Stuttgarter Straße der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen anschließt. Auch bei einer Umsetzung der im FNP dargestellten Wohnbaupotentialfläche Seele-Metzlesbach sind landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen in einem größeren Umgriff weiterhin in kurzer Fußwegeentfernung erreichbar. Diese Flächen tragen weit mehr zum Schutz des lokalen und überregionalen Klimas bei, als dies das Plangebiet leisten könnte. Eine Entsiegelung des Plangebiets würde angesichts der weitläufigen Außenbereichsflächen in der Umgebung nicht ins Gewicht fallen. Der Schutz der bestehenden Außenbereichsflächen wird höher gewichtet, als die (teilweise) Entsiegelung von kleinen Flächen im Innenbereich, die einer anderen sinnvollen Nutzung zugeführt werden können.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Klimaschutzes und dem städtebaulichen Ziel für eine Verbesserung der Grundversorgung in der Gemeinde Magstadt mit Lebensmitteln und Drogerieartikel, wird der Verbesserung der Nahversorgung Vorrang eingeräumt. Dabei ist auch die Gesamtentwicklung des Nelkenquartiers mit der östlich angrenzenden Mischnutzung zu berücksichtigen. Dort wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels werden im Bebauungsplan Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung dient ebenfalls dazu, die negativen Auswirkungen des Klimawandels, z.B. bei Starkregen, zu minimieren.

14 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,10 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gesamtfläche Plangebiet	1,10 ha	100 %

davon:		
Vorhaben- und Erschließungsplan	0,76 ha	69 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,34 ha	31 %

15 Anlagen - Fachgutachten

Zum Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ wurden nachfolgend aufgeführte Fachgutachten und Untersuchungen erstellt. Die Bebauungsplanunterlagen sowie die Fachgutachten und Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Magstadt, Marktplatz 1, 71106 Magstadt eingesehen werden.

- Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham vom 17.03.2025,
- Artenschutzrechtliche Beurteilungen (Relevanzprüfung), Büro Thomas Steinheber Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett vom 23.04.2021 und vom 28.12.2023,

- Verkehrsuntersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Januar 2025,
- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarkts in der Gemeinde Magstadt, Büro GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg vom 14.11.2024.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Magstadt,
Stuttgart, den 17.03.2025/ 18.06.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)