

Gemeinde Magstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Nelkenquartier-West“**

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2025 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	NABU, Stuttgart	23.04.25	<p>Vielen Dank für Ihre E-Mail.</p> <p>Wir werden uns umgehend um Ihr Anliegen kümmern, beziehungsweise Ihre E-Mail an die zuständige Ansprechperson weiterleiten.</p> <p>Bitte haben Sie Verständnis, dass aufgrund der vielen Zuschriften, die uns täglich erreichen, und der oftmals komplexen Fragen, nicht alle eingehenden E-Mails innerhalb einer Woche beantwortet werden können. Dennoch ist uns Ihr Anliegen wichtig!</p>	Kenntnisnahme
2	Bundeswehr, Bonn	24.04.25	Zu o.g. Bebauungsplan erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr aus der ersten Beteiligung vom 21.11.2023 weiterhin aufrecht.	Kenntnisnahme

			<p><u>Anregung vom 21.11.2023</u> <i>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	Netze BW GmbH, Kornal-Münchingen	28.04.25	<p>Anbei erhalten Sie eine gemeinsame Stellungnahme für die Sparte Strom und Gas.</p> <p><u>Stellungnahme Gas:</u> In der Nelkenstraße sowie in der Steinbrechstraße liegen Gasleitungen, wir gehen davon aus, dass diese unverändert bleiben können. Vor Abbruch bestehender Gebäude sind Hausanschlüsse vom Gasnetz zu trennen. Neugeplante Gebäude können an das bestehende Gasnetz angeschlossen werden. Die Netze BW GmbH wird jedoch erst anhand einer tatsächlichen Nachfrage tätig.</p> <p><u>Stellungnahme Strom:</u> In der Nelkenstraße/Steinbrechstraße liegen Nieder- und Mittelspannungsleitungen. Vor Abbruch bestehender Gebäude sind Hausanschlüsse vom Stromnetz zu trennen. Das bisherige Plangebiet wird über eine kundeneigene Umspannstation versorgt. Falls zukünftig eine Versorgung aus dem Niederspannungsnetz gewünscht ist, bitten wir um eine Ausweisung von einem Stationsplatz mit 30 qm (6,0m x 5,0m) möglichst am westlichen</p>	<p>Kenntnisnahme Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die bestehende Netzstation wird zurückgebaut und es wird eine neue Station im Plangebiet errichtet. Der künftige Standort wurde bereits mit</p>

			<p>Grundstücksrand. Der Stationsplatz wird mittels einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Netze BW gesichert. Alternativ kann die Versorgung auch über eine kundeneigene Umspannstation erfolgen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel. 0711 289-53650, Fax 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner /planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Zu der vorliegenden Planfassung bestehen seitens der Netze BW GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>der Versorgungsträgerin abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4	Polizeipräsidium Ludwigsburg, Führungs- u. Einsatzstab, Böblingen	28.04.25	<p>Der Sachbereich Verkehr beim Führungs- und Einsatzstab des Polizeipräsidiums Ludwigsburg nimmt hierzu zum oben genannten Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen keine. Da allgemein bei der baulichen Neugestaltung von Verkehrsflächen oder der daran angrenzenden Flächen bestimmte Details zu langfristigen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>Problemen hinsichtlich der Verkehrssicherheit führen können, möchten wir im Folgenden auf einige Aspekte hinweisen, deren konsequente Berücksichtigung wir für die weitere Detailplanung und für die konkrete Ausführung empfehlen.</p> <p>Nach dem Planentwurf wird die Nelkenstraße zur Neuen Stuttgarter Straße hin geöffnet. Außerdem wird die Zufahrt auf der Ostseite des Nelkenquartiers, in den Plänen als „Quartierweg“ bezeichnet, zur Stuttgarter Straße hin geöffnet.</p> <p>Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, über der die Nelkenstraße, kann man verkehrsrechtlich und baulich nur gerecht werden, wenn die vorgeschriebenen Weg- und Fahrbahnbreiten, Sichtweiten usw. gegeben sind.</p> <p>Der von der Stuttgarter Straße her einbiegende Verkehr muss die Fußgängerquerung rechtzeitig erkennen. Die Sichtbeziehung von Fußgänger und Kraftfahrzeugfahrer muss gewährleistet sein. Bei einem Fußgängerüberweg muss die Mindestentfernung einer zulässigen Kfz-Geschwindigkeit von 30 km/h, laut Leitfaden, 50 m betragen.</p> <p>1. Intuitiv erkennbarer Einklang zwischen baulicher Gestaltung und StVO</p> <p>Wo die Vorfahrtregel „rechts-vor-links“ gelten soll, da sollten die einander kreuzenden bzw. ineinander einmündenden Straßen eindeutig und auf den ersten Blick als rechtlich gleichwertige Straßenteile erkennbar sein. Dies wird i. d. R. durch einheitliche Gestaltung des Fahrbahnbelags im</p>	<p>Kenntnisnahme Das Plangebiet wurde mittlerweile in 2 unabhängige BP-Verfahren geteilt. Der angesprochene Quartiersweg liegt im Geltungsbereich des künftigen BP Nelkenquartier-Ost. Hierzu erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Beteiligung der Behörden. Vorliegender VBP Nelkenquartier-West beinhaltet keine Wohnbebauung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

gesamten Kreuzungs-/Einmündungsbereich, durch eine relativ gleiche Fahrbahnbreite aller Fahrbahnen und durch eine weiträumige optische Erkennbarkeit der Kreuzung-/Einmündung erreicht.

Kenntnisnahme

Deutlich schmaler wirkende oder durch Sichthindernisse wie z. B. Bepflanzung spät erkennbare Querstraßen können u. U. den Eindruck einer untergeordneten Straße, eines Fußwegs oder einer Grundstücksausfahrt erwecken. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit von Missachtung der Vorfahrt und damit auch von Verkehrsunfällen.

Kenntnisnahme

Gleiches gilt für die Verwendung durchgängiger niedriger Bordsteine, welche entlang der Fahrbahn ohne dortige Unterbrechung über einmündende Straßen hinweg geführt werden. Diese erwecken bei durchschnittlicher Aufmerksamkeit des Betrachters den Eindruck eines „abgesenkten Bordsteins“ und suggerieren damit das Fehlen einer Vorfahrt von rechts.

Kenntnisnahme

Ähnliches gilt für optisch nicht einheitlichen Fahrbahnbelag im Bereich der einzelnen Äste von Kreuzungen/Einmündungen. Auch dies kann den fälschlichen Eindruck einer untergeordneten Verkehrsfläche (z. B. eines verkehrsberuhigten Bereichs) erwecken, was zu spontanen Unsicherheiten und Missverständnissen im Fahrzeugverkehr führen kann.

Kenntnisnahme

Bei Fußwegen, Grundstückszufahrten und anderen von der Fahrbahn zu unterscheidenden Flächen wie verkehrsberuhigten Bereichen wird

hingegen eine sehr deutliche optische Abgrenzung, z. B. durch unterschiedlichen Oberflächenbelag empfohlen. Wo dies rechtlich zulässig ist, kann die optische Differenzierung auch durch einen klassischen, eindeutig erkennbar „abgesenkten“ Bordstein unterstützt werden. Entscheidend ist die frühzeitige sichere Erkennbarkeit für den Fahrzeugverkehr, dass es sich um eine generell nicht vorfahrtberechtigte Fläche handelt.

2. Sicherheitsaspekte des ruhenden Verkehrs

Wo das Parken am Fahrbahnrand ohne spezielle Kennzeichnung der Parkmöglichkeiten erlaubt sein soll, da sollte die Fahrbahnbreite von vornherein so gewählt werden, dass auch beim Parkieren breiter Fahrzeuge wie Transporter oder Geländewagen die vorgeschriebene Restfahrbahnbreite von mindestens etwa 3,10 Metern gewahrt bleibt. Kann dies nicht gewährleistet werden, so wird empfohlen, die Fahrbahnbreite von vornherein so gering zu wählen, dass intuitiv erkennbar das Parken nicht mehr zulässig ist. Die nachträgliche Anordnung eines Halteverbots kann in Grenzfällen der Fahrbahnbreite nämlich rechtlich problematisch sein.

Die Wahrung der Restfahrbahnbreite ist essenziell, um in Notfällen Feuerwehr und Rettungsdienst, sowie im Alltag den Betriebsfahrzeugen wie Müllabfuhr und Kehrmaschine jederzeit die ungehinderte Durchfahrt zu ermöglichen.

Bei der Planung des Parkraums sollte allgemein bedacht werden, dass durch den ruhenden

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Verkehr die Sichtverhältnisse an Kreuzungen/Einmündungen, potenziellen regelmäßigen Querungsstellen von Fußgängern und an Grundstücksausfahrten nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollen.

An Wohnquartieren empfiehlt es sich möglichst zentral bei den Gebäudezugängen eine Art kleine „Ladezone“ vorzusehen, z. B. in Form eines Fahrbahnabschnitts mit eingeschränktem Halteverbot. Dies ermöglicht den alltäglich verkehrenden Paketdiensten, Essenslieferanten u. ä. das kurze Halten zur Zustellung ihrer Lieferungen, den Anwohnern das Halten zum Ein-/Ausladen von Reisegepäck, Getränkekisten etc. sowie zum Nutzen von Fahrgemeinschaften. Damit wird nicht nur die Abwicklung dieser Vorgänge erleichtert, sondern es wird auch dem behindernden, u. U. sogar gefahrenträchtigen Halten an nicht vorgesehener Stelle vorgebeugt.

3. Sicherheit von Fußgängern

Eingelegte Pflasterflächen, farbige Fahrbahnmarkierungen o. ä. in der Form eines quer zur Fahrbahn verlaufenden Bands können Fußgängern und insbesondere Kindern das Vorhandensein einer vorrangebenden Querungsstelle suggerieren und damit unvorsichtiges Überschreiten der Fahrbahn provozieren. Daher wird von der Verwendung derartiger Gestaltungselemente abgeraten.

Auch Fußwege, Zufahrtswege u. ä. abseits des Straßenkörpers sollten abhängig von den dort erlaubten bzw. tatsächlich zu erwartenden

Das Sichtfeld wurde überprüft. Dies liegt vollständig innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Verkehrsarten ausreichend breit gestaltet werden und bei Nacht ausreichend beleuchtet sein um bei plötzlichen Begegnungen z. B. zwischen Fußgänger und Kind mit Fahrrad, Tretroller etc. oder bei Begegnungen zwischen zufahrendem Pkw und Fußgänger ein frühzeitiges gegenseitiges Erkennen auch bei Dunkelheit sowie ein gegenseitiges Ausweichen zu ermöglichen.

Bei Gehwegen generell wird zusätzlich zur optischen Abgrenzung zur Fahrbahn hin auch eine optische Abgrenzung hin zu Grundstückszufahrten und sonstigen Nebenflächen empfohlen. Dies nicht nur, um für reguläre Gehwegnutzer die für sie vorgesehene Verkehrsfläche zu verdeutlichen, sondern auch um das augenblickliche Gefahrenbewusstsein der Fahrzeugführer zu fördern, wenn sie z. B. beim Ausfahren aus privaten Stellplätzen, Tiefgaragen etc. einen Gehweg queren. Für Radwege an entsprechender Stelle gilt selbstverständlich das Gleiche.

Die Verwendung niedriger Bordsteine entlang der Fahrbahn wird insbesondere dort kritisch gesehen, wo auf Grund geringer Fahrbahnbreite oder parkender Fahrzeuge ein komfortabler Begegnungsverkehr auf der Fahrbahn nicht möglich oder erschwert ist. Erfahrungsgemäß nutzt der Fahrzeugverkehr dann (wenngleich unerlaubt) den Gehweg als Ausweichfläche, um nicht auf den Gegenverkehr warten zu müssen. Dies läuft der Zweckbestimmung des Gehwegs als Schutzraum für Fußgänger zuwider und erhöht nicht nur das Unfallrisiko, sondern beeinträchtigt auch das subjektive Sicherheitsempfinden der Fußgänger.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Unter Sicherheitsaspekten erscheint daher die Verwendung eines höheren Bordseins grundsätzlich vorteilhafter. Um barrierefreies Queren oder die Ein- und Ausfahrt von/zu Grundstücken und Wegen zu ermöglichen, kann der Bordstein am Ort des jeweiligen Bedarfs abgesenkt werden. Alternativ wäre es denkbar, das Befahren des Gehwegs durch verkehrssicher gestaltete Pflanzbeete o. ä. am Fahrbahnrand zu unterbinden, deren Abstände so zu wählen wären, dass sich ein Ausweichen auf den Gehweg in den verbleibenden Lücken nicht anbietet.

4. Sicherheitsaspekte von Grundstücksausfahrten

Ausfahrten von privaten Stellplätzen, Tiefgaragen, Parkplätzen u. ä., sowie deren Umfeld sollten im Interesse der Verkehrssicherheit auch auf privaten Flächen so gestaltet werden, dass beim unmittelbaren Ausfahren (auch beim rückwärts Ausparken aus Stellplätzen!) nach allen Seiten eine möglichst freie und weite Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum besteht.

So sollte jegliche Mauervorsprünge, Erdaufschüttungen, Bepflanzungen, Briefkästen, Hinweistafeln, Dekorelemente etc. vermieden werden, welche die Sicht aus dem Fahrzeug sowohl in den Gehwegbereich als auch in die Fahrbahn wesentlich einschränken können. Hinsichtlich der Gehwege ist zu bedenken, dass hier auch kleine Kinder mit Spielfahrzeugen und Rollstuhlfahrer

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

verkehren, die auf Grund ihrer geringen Höhe auch von niedrigen Sichthindernissen wie Staudenbeeten Dekorzäunen etc. verdeckt werden können.

Auch ist hinsichtlich der Sichtweite in den Gehwegbereich zu bedenken, dass die erhöhte Bewegungsgeschwindigkeit und der längere Anhalteweg von Inline-Skatern, Kindern auf Fahrrädern, Tretrollern u. ä. eine relativ lange Sichtachse zwischen ausfahrendem/ausparkendem Fahrzeug und Gehwegbenutzer erfordert, um ein rechtzeitiges gegenseitiges Erkennen zu ermöglichen.

5. Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Generell sollte bei der Ausgestaltung aller Verkehrsflächen darauf geachtet werden, dass der intuitive optische Eindruck deckungsgleich mit den örtlich vorgesehenen Regelungen der StVO ist und auch öffentliche zu privaten Flächen optischen differenziert werden.

Neben dem Aspekt der Verkehrssicherheit dient dies der allgemeinen Konfliktvorbeugung. Denn Interpretationsspielräume z. B. bei den Möglichkeiten des Parkens im öffentlichen Verkehrsraum sowie nicht eindeutig ersichtliche Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Flächen usw. führen erfahrungsgemäß zuweilen zu Nachbarschaftsstreitigkeiten oder zu Eingaben an die zuständigen Behörden, vor Ort nachträglich Klarheit zu schaffen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

			Empfehlungen selbstverständlich im Rahmen der geltenden Vorschriften abgewichen werden.	
5	Amprion GmbH, Dortmund	30.04.25	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Kenntnisnahme
6	Handwerkskammer Region Stuttgart	05.05.25	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am gegenständlichen Verfahren.</p> <p>Wir bedauern, dass durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier West“ frei nutzbare Gewerbefläche faktisch verloren geht. Konkrete Bedenken oder Anregungen bestehen seitens der Handwerkskammer Region Stuttgart jedoch nicht. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, bitten wir ggf. um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
7	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12.05.25	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u></p>	Kenntnisnahme

den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Kenntnisnahme

Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter 8.5 Geotechnik im Textteil enthalten.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Kenntnisnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Nach der Rechtsverordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002 liegt das Plangebiet in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Hierauf wird auch in den Planunterlagen hingewiesen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Kenntnisnahme

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

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

Kenntnisnahme

			<p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart	14.05.25	<p>Ich möchte mich als Ansprechpartner für das im Betreff stehende Bauvorhaben vorstellen. Um eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ausbauentcheidung durchzuführen, benötige ich noch Angaben zur Prüfung, Planung und Kalkulation.</p> <p>Bebauungsplan rechtskräftig bzw. bis wann erwartet: Adressen mit Hausnummern/Grundstücke mit (APL)?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Wohneinheiten: - Anzahl der Geschäftseinheiten: <p>Ansprechpartner zur Koordinierung / Abstimmung der Bauausführung (Tel. / Email): Wettbewerber vorhanden (z.B. Stadtwerke / Unity / Vodafone): geplanter Baustart: geplantes Bauende: geplanter Erstbezug:</p> <p>Bebauungsplan / Hausnummernplan / Bauzeitenplan / Trassenlage der Erschließung Bitte mir ebenfalls zusenden.</p> <p>Es wäre nett, Sie würden mir die Angaben in diese E-Mail eintragen, dann kann ich Sie ins Entscheidungsgremium mitnehmen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis wurde der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p>

9	Landratsamt Böblingen	20.05.25	<p>Zu dem Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Baurecht</u></p> <p>Auf die Änderung der LBO mit Wirkung ab 28.09.2025 zu § 74 LBO wird hingewiesen. Im hier vorliegenden Entwurf zum Textteil wird eine Einfriedung in Form von Hecken gefordert; es ist momentan unklar, inwieweit diese Regelung trägt, da künftig z.B. auch Solarzäune ermöglicht werden sollen.</p> <p><u>Hinweis zur Beteiligung</u></p> <p>Die Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde und der Träger der Regionalplanung ist bei Bebauungsplanverfahren, die großflächigen Einzelhandel ermöglichen, erforderlich.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die Gemeinde Magstadt hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Nelken-/Steinbrechstraße beschlossen. Das Plangebiet wurde geteilt und nun soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ aufgestellt werden.</p> <p>Im Plangebiet sollen ein Lebensmittel-Discounter, ein Drogeriemarkt sowie die Verkaufsfiliale einer Bäckerei mit einem gemeinsamen Parkplatz realisiert werden. Zur Erschließung des Plangebietes soll die Nelkenstraße an die Stuttgarter Straße angebunden werden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Das Plangebiet prägt künftig die nordöstliche Ortseinfahrt von Magstadt. Im Sinne eines „grünen“ Ortseingangs soll die getroffene Vorschrift für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beibehalten werden. Zudem werden entlang sonstiger Grundstücksgrenzen keine einschränkende Regelungen getroffen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u></p> <p>Das RP Stuttgart und der VRS wurden beteiligt (siehe Ziffer 13 und 14).</p>
---	-----------------------	----------	--	---

Aus Sicht der Gewerbeaufsicht wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne Wohnnutzung ausdrücklich begrüßt, da eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes unweigerlich ein hohes Konfliktpotenzial aufgrund von Lärmbelastungen zur Folge hätte.

Der Schallprognose von Kurz und Fischer liegt der ‚Interimszustand‘ Weiterbetrieb der vorhandenen Logistikhalle der Schenker Deutschland GmbH zugrunde und nicht die Neubebauung eines „Nelkenquartier Ost“ mit geplanter Mischgebietsnutzung. Dies stellt hinsichtlich Anlagenimmissionen den kritischeren Fall dar.

Die angegebenen Lärmschutzmaßnahmen in 6.7 der Schallimmissionsprognose sollten in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen seitens der Gewerbeaufsicht / Immissionsschutz nicht.

Naturschutz

Im Einvernehmen mit der Naturschutzbeauftragten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Da bei vergleichbaren Vorhaben häufig eine nicht ausreichende Pflege der im Rahmen der Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht neu zu pflanzenden Einzelbäume zu beobachten ist, wird hiermit auf eine korrekte Ausführung der Maßnahme

Kenntnisnahme

Das Plangebiet wurde mittlerweile in 2 unabhängige BP-Verfahren geteilt.

Für den zeitlich nachfolgend geplante BP Nelkenquartier-Ost wird ein eigenständiges Lärmgutachten erstellt, das dann die bis dahin im Gebiet Nelkenquartier-West bestehenden Märkte, mit ihren Lärmauswirkungen, zu berücksichtigen hat.

Keine Berücksichtigung

Die Umsetzung der Maßnahmen wurde durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Durchführungsvertrag war Teil der Unterlagen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

M2 „Ein- und Durchgrünung des Geltungsbe-
reichs (Baumpflanzungen)“ hingewiesen. Der
festgesetzte dauerhafte Unterhalt der Bäume
schließt auch eine ausreichende Wässerung in
niederschlagsarmen Zeiträumen der Vegetations-
periode mit ein.

Wasserwirtschaft

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Wie bereits in der ersten Anhörung bestehen aus
kommunalabwassertechnischer Sicht keine Be-
denken.

Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich die Altlastenver-
dachtsfläche Altlastenkatasternummer Mag 03840
AS Nelkenstr. 6, Flst.Nr. 5362 mit der Bewertung
auf "B" (belassen bzw. Entsorgungsrelevanz,
Wiedervorlage bei Bautätigkeit / Nutzungsände-
rung).

Bei baulichen Änderungen auf dem Grundstück
muss mit entsorgungsrelevanten Untergrundver-
unreinigungen gerechnet werden. Entsiegelungs-
maßnahmen (Rückbau von Gebäuden oder sons-
tigen befestigten Flächen) oder Umnutzungen hin
zu sensibleren Nutzungsformen (z.B. Gewerbeflä-
che in Wohnfläche oder Kinderspielfläche) be-
dürften der Zustimmung durch das Landratsamt
Böblingen, Bauen und Umwelt. Bauvorhaben und
Untersuchungsmaßnahmen sind unbedingt

Kenntnisnahme

Der Textteil enthält und Ziffer 8.2 bereits einen
Hinweis zum Thema Altlasten.

		<p>frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.</p> <p>Entsprechend § 3 der o. g. Rechtsverordnung sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Zustand des Grundwassers gefährden könnten.</p> <p>Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist Versickern von Niederschlagswasser nur breitflächig über die belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss mindestens 1 m betragen.</p> <p>Eine hydrogeologische Erkundung des Planbereichs bzw. bauwerksbezogene ingenieurgeologische Erkundungen werden empfohlen.</p> <p>Dauerhafte Grundwasserableitungen sind nicht zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Der Textteil enthält unter Ziffer 8.3 bereits einen Hinweis zum Thema Altlasten.</p> <p>Berücksichtigung Der Hinweis wurde im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beachtet.</p>
--	--	--	---

		<p>Um die Grundwasserneubildungsrate nicht zu beeinträchtigen, sollte der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Der Grad der Neuversiegelung sollte im Baugebiet so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse und Geländeeinschnitte, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) zusätzlich zur Baugenehmigung wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.</p> <p>Gemäß Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Magstadt (2023) ergeben sich Überflutungsflächen im nördlichen und südlichen Plangebiet. Eine Prüfung im Hinblick auf Risiken durch Starkregen ist erforderlich. Wir empfehlen geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen im Fall von Starkregenereignissen zu vermeiden.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt außerhalb rechtskräftig ausgewiesener Überschwemmungsgebiete.</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis wurde im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beachtet. Das Konzept wurde mit dem Fachamt des LRA Böblingen abgestimmt. Die Herstellung der für die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erforderlichen Mulden wird im Durchführungsvertrag gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält zudem die Verpflichtung, Stellplätze mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Der Textteil enthält unter der Ziffer 8.7 bereits Ausführungen zum Thema Starkregen.</p>
--	--	---	---

11	TransnetBW GmbH, Stuttgart	21.05.25	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nelkenquartier-West“ in Magstadt betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
12	Vodafone GmbH, Stuttgart	21.05.25	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme
13	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.	28.05.25	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu oben genannter Planung wie folgt Stellung:</p>	

<p>Wirtschaft und Infrastruktur</p>	<p>Raumordnung</p> <p>I. Allgemeine Hinweise</p> <p>1. Beachtung der Ziele der Raumordnung Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p> <p>Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Im Hinblick auf den BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin, er enthält aber auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Thematik wird in der Begründung (Ziffer 12 Hochwasserschutz/ Starkregen) und im Umweltbericht behandelt.</p>
-------------------------------------	--	--

vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.

Darüber hinaus sind vor allem die raumordnerischen Ziele zum großflächigen Einzelhandel und zur Bruttowohndichte zu beachten.

2. Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP 2002 und im Regionalplan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu

Kenntnisnahme

Keine Berücksichtigung

Vorliegender VBP Nelkenquartier-West beinhaltet keine Wohnbebauung.

Berücksichtigung

Die Thematik wird in der Begründung (Ziffer 12 Hochwasserschutz/ Starkregen) und im Umweltbericht behandelt.

berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren.

In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

II. Besondere Hinweise

Die Gemeinde Magstadt (Einwohner 9.765) will zur Verbesserung der bislang defizitären Grundversorgung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² und eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² schaffen. Dazu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.

Kenntnisnahme

Der Geltungsbereich des VBP „Nelkenquartier-West“ greift in keine regionalen Vorbehaltsgebiete ein.

Berücksichtigung

Es wird entsprechend verfahren.

Kenntnisnahme

Nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Dieser Planatz ist im Landesentwicklungsplan als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgewiesen. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich.

Das Plangebiet umfasst eine bereits baulich genutzte Fläche von 1,1 ha. Es liegt außerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns von Magstadt, im Gewerbegebiet im nordöstlichen Siedlungsbe- reich. Nördlich grenzt Wohnbebauung an, in allen anderen Richtungen ist gewerbliche Nutzung gegeben.

Es wird zwar in der Begründung zum BPL sowie im GMA-Gutachten erwähnt, dass im bzw. östlich des Plangebiets auch Wohnungen entstehen sollen, jedoch findet sich dazu in den textlichen Festsetzungen nichts. Der vorliegende Bebauungsplan und die entsprechende FNP-Änderung beziehen sich nur auf die geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Es ist auch keine ergänzende Planung mit diesem Inhalt bekannt. So lange sich diese Planung nicht konkretisiert, orientiert sich die Einhaltung des Integrationsgebots am status quo. Um für die Beurteilung des Integrationsgebots beachtlich zu sein, muss eine Planung mindestens im Flächennutzungsplan enthalten sein. Der

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Für den Gesamtbereich „Nelkenquartier“ (Teilbereich West und Ost) wurde am 10.10.2023 der Aufstellungsbeschluss sowohl für den Bebauungsplan als auch für die FNP-Änderung gefasst. Anschließend wurde ebenfalls für den Gesamtbereich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nelkenquartier“ wurde mittlerweile in 2 unabhängige Geltungsbereiche und BP-Verfahren - „Nelkenquartier-West“ und „Nelkenquartier-Ost“ - geteilt.

Einzelhandelsstandort befindet sich damit in einer städtebaulich nicht integrierten Lage und steht daher im Widerspruch zu dem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Integrationsgebot nach PS 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP.

Das Verfahren „Nelkenquartier-Ost“ sieht im unmittelbaren östlichen Anschluss künftig und wie bisher geplant ein gemischt genutztes Quartier mit einem relativ hohen Wohnanteil vor und soll in unmittelbarer zeitlicher Folge an das Verfahren „Nelkenquartier-West“ weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Die Flächennutzungsplanänderung wird für das „Nelkenquartier-Ost“ nicht weiter forciert, da der Bebauungsplan für diesen Teil im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach Auffassung der Gemeinde befindet sich der Einzelhandelsstandort in integrierter Lage nach den Maßstäben der Rechtsprechung des VGH Mannheim. Das gilt schon nach dem status quo. Dazu wird auf die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 12.06.2025 verwiesen. Sie ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Unter Berücksichtigung des im FNP dargestellten neuen Wohngebiets „Seele-Metzelsbach“ mit ca. 300 Wohneinheiten ist erst Recht von einer integrierten Lage auszugehen. Zusätzlich ist das geplante „Nelkenquartier-Ost“ ist bei der Beurteilung des Integrationsgebots zu beachten, da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst ist. Auf die Ausführungen zum Integrationsgebot in der Bebauungsplanbegründung (I.2.) wird verwiesen.

Von Seiten des Verband Region Stuttgart stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ und der entsprechenden 3.

			<p>Es bestehen somit derzeit Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Auch bezüglich des Verfahrens bestehen noch Bedenken. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens kann die frühzeitige Beteiligung nicht übersprungen werden. Daher gehen wir diesbezüglich davon aus, dass es sich hier um die frühzeitige Beteiligung handelt. Auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nur eingeschränkt anwendbar und zwar nur für Änderungen und Ergänzungen (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, BauGB, § 12 BauGB Rn. 86). Darum handelt es sich hier nicht. Daher wird auch bezüglich des Bebauungsplans hier von der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ausgegangen.</p>	<p>Änderung des Flächennutzungsplans 1997-2010 Ziele des Regionalplans nicht entgegen (siehe Ziffer 15).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Für das ursprüngliche Gesamtgebiet „Nelkenquartier“ (Bereiche West und Ost) wurde am 10.10.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 20.11.2023 bis zum 22.12.2023 wurde ebenfalls für das Gesamtgebiet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 20.11.2023 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Vom Regierungspräsidium Stuttgart ging hierzu eine Stellungnahme mit Datum 20.12.2023 ein. Die in dieser Stellungnahme vorgebrachten Anregungen wurden in den Planunterlagen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bereits berücksichtigt.</p> <p>Die damalige Stellungnahme vom 20.12.2023 wird unter Ziffer 14 aufgeführt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nelkenquartier“ wurde mittlerweile in 2 unabhängige BP-Verfahren - „Nelkenquartier-West“ und „Nelkenquartier-Ost“ - geteilt. Das Verfahren „Nelkenquartier-Ost“ soll im direkten Anschluss an das Verfahren für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden.</p>
--	--	--	---	--

14	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	20.12.23	<p>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>Raumordnung Die Planung betrifft regionalplanerische Zielsetzungen. Eine abschließende Prüfung ist zum jetzigen Stand noch nicht möglich.</p> <p>Die Gemeinde ist auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gebunden und muss die Vorgaben von § 1 Abs. 3-6 BauGB beachten.</p> <p>Das bedeutet hier:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufnahme textlicher Festsetzungen notwendig zur Begrenzung des Nebensortiments auf 10% der Verkaufsfläche (vgl. Plansatz 2.4.3.2.2 Abs. 4 (Z) Regionalplan Stuttgart, außerdem auch zur Beschränkung der Verkaufsfläche im Marktgebäude; zudem regen wir einen Ausschluss von Einzelhandel im restlichen Gebiet zur Vermeidung einer Agglomeration an, vgl. Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart. 2. Einholung eines Gutachtens notwendig zur Einhaltung der raumordnerischen Ziele mit Einzelhandelsbezug, insbes. zum Konzentrationsgebot, Plansatz 3.3.7 (Z) LEP 2002 und Plansatz 2.4.3.2.2. (Z) Abs. 4 Regionalplan Stuttgart, Beeinträchtungsverbot, Plansatz 2.4.3.2.2 Abs. 3 Regionalplan Stuttgart, und Kongruenzgebot, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 2 Regionalplan Stuttgart. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Textteil enthält entsprechende Festsetzungen</p> <p>Plangebiet mittlerweile in 2 unabhängige BP-Verfahren geteilt. Für den östlich angrenzenden Bereich wird ein eigenständiger BP (Nelkenquartier-Ost) erstellt im Rahmen dessen die Anregung dann behandelt werden kann.</p> <p>Berücksichtigung Ein Marktgutachten wurde erstellt.</p>
----	--	----------	---	---

		<p>Zudem enthält § 30 Abs. 2 BauGB im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben vergleichbare Anforderungen wie der reguläre Bebauungsplan.</p> <p>Zwar ist die Gemeinde nicht an § 9 BauGB und die BauNVO gebunden, der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss aber einen gewissen Mindestinhalt haben und Regelungen treffen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dem wird das hier vorgelegte Baukonzept noch nicht gerecht, bzw. ist die weitere Planung abzuwarten.</p> <p>Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelaufen ist, ist daneben zu beachten, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Schließlich bitten wir Sie, in Zukunft das Beteiligungsformblatt korrekt auszufüllen und für die weitere Beteiligung das Feld zu großflächigem Einzelhandel anzukreuzen, damit die Planung im Haus korrekt richtig zugeordnet werden kann. Die zuständige Bearbeiterin in diesem Fall ist im Weiteren Frau Lena Mitsdörffer, Telefon: 0711 904 – 12132, E-Mail: lena.mitsdoerffer@rps.bwl.de</p>	<p>Berücksichtigung Die mittlerweile vollständig erstellten Bebauungsplanunterlagen genügen diesen Anforderungen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.</p>
--	--	--	---

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.
 Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.

Anmerkung
 Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Berücksichtigung

Die jeweilige Thematik wird in der Begründung und im Umweltbericht behandelt.

Kenntnisnahme

Plangebiet mittlerweile in 2 unabhängige BP-Verfahren geteilt.
 Vorliegender VBP Nelkenquartier-West beinhaltet keine Wohnbebauung.

Frau Jasmin Wagner
Tel.: 0711-904-12116
Jasmin.Wagner@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher
Tel.: 0711/904-12420
Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 Landwirtschaft

Herr Frank Schied
Tel.: 0711/904-13200
Frank.Schied@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14242
Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch
Tel.: 0711/904-45170
Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen
- um Beachtung des Erlasses zur Koordination in
Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils
aktuellem Formblatt** (abrufbar unter

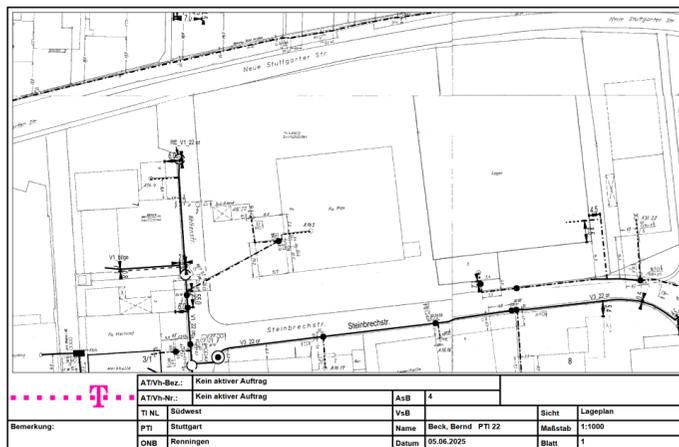
Kenntnisnahme

Es wird entsprechend verfahren.

			<p>https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	
15	Verband Region Stuttgart	30.05.25	<p>Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 28.05.2025 mit den o.g. Bauleitplanverfahren befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen:</p> <p>„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ und der entsprechenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans 1997-2010 stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“</p> <p>Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde:</p> <p>„Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung handelt es sich um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans. Entsprechende Nutzungen sind in der Gemeinde Magstadt gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4</p>	Kenntnisnahme

16	Vodafone West GmbH, Düsseldorf	02.06.25	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.06.25	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.



Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

1	Stadt Sindelfingen	21.05.25	<p>Wir bedanken uns außerdem für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 24.11.2023, die wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben haben.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes liegt in der Zwischenzeit vor. Untersucht wird darin die Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes unter der Annahme der Umsetzung des ursprünglich gesamten Geltungsbereiches des „Nelkenquartiers“ inkl. des östlichen Teils mit Wohnnutzungen bzw. Mischnutzung mit hohem Wohnanteil. Mittlerweile wurde jedoch der Geltungsbereich unterteilt. Aktuell wird nur für den westlichen Teil das Bebauungsplanverfahren „Nelkenquartier-West“ weiterverfolgt bzw. die Unterlagen dazu vorgelegt. Die Weiterführung des östlichen Teils, der auch zur Einordnung der Auswirkung der Einzelhandelsansiedlung herangezogen wurde (Integrationsgebot) bleibt offen. Es ist somit nicht absehbar, ob das Verfahren erfolgreich abgeschlossen werden kann und insofern fraglich, ob mit diesen potentiellen Einwohnern gerechnet werden kann.</p> <p>Da die Auswirkungsanalyse einen anderen Stand wiedergibt – mit Wohnbauentwicklung – können wir die Auswirkungen nicht abschließend beurteilen und regen eine Überarbeitung / Aktualisierung des Gutachtens an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Berechnungsgrundlage für die Umsatzumverteilung in der GMA-Auswirkungsanalyse vom 14.11.2024 waren die aktuellen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes BW zum Stichtag 30.06.2023. Die zusätzliche Wohnnutzung im Nelkenquartier-Ost wurde bei der Berechnung der Umsatzumverteilung nicht berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse gibt somit keinen „anderen Stand“ wieder, sondern den aktuellen status quo. Mit einer Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Sindelfingen ist nicht zu rechnen. Auf die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 12.06.2025 wird verwiesen. Sie ist Teil der Bebauungsplanunterlagen.</p>
---	--------------------	----------	--	---

			<p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgebracht.</p> <p>Wir bitten jedoch um Information und Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt auch für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes „3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 – 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/Steinbrechstraße" das im Parallelverfahren durchgeführt wird.</p>	
2	Stadtverwaltung Leonberg	23.05.25	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Durch dieses werden die Belange der Stadt Leonberg nicht in negativer Weise berührt. Von der Stadt Leonberg werden keine Anregungen zum Verfahren formuliert.</p>	Kenntnisnahme

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Abfallwirtschaftsbetrieb Böblingen
2	BUND Kreisverband Böblingen
3	Bund für Umwelt- und Naturschutz

4	Deutsche Bahn AG
5	EnBW AG
6	Flughafen Stuttgart GmbH
7	Landesnenschutzverband
8	Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V.
9	Stadtverwaltung Grafenau
10	Stadtverwaltung Renningen
11	Stadtverwaltung Weil der Stadt
12	Verkehrs- und Tarifverbund VVS
13	Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Aufgestellt: im Auftrag der Gemeinde Magstadt
Stuttgart, 18.06.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP