

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Landratsamt

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR
Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart

Bauen und Umwelt
Annemarie Schenker
Telefon 07031-663 1272
Telefax 07031-663 91272
A.Schenker@lrabb.de
Zimmer A 236

21.12.2023

Az.: 41-2023-1870

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nelkenquartier" in Magstadt

Ihr Schreiben vom 20.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns.
Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 10.10.2023 nehmen wir wie folgt
Stellung:

Baurecht (Herr Ulmer, Tel.: 07031/663-1278, Herr Wurster, Tel.: 07031/663-1132)

1. Konzeption der Markthalle

Im Zuge des Anhörungsverfahrens ist bei der Konzeption der Markthalle
(Supermarkt), die Region Stuttgart zu beteiligen.

2. Klimaschutz

Wir weisen auf die in § 1 a BauGB normierten Ergänzungen zum
Umweltschutz mit Abwägungsrelevanz:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

3. Lokale Energie- und Wärmeplanung

Für die Entwicklung eines innerörtlichen Quartiers, bietet sich eine ganzheitliche Entwicklung an, ggf. mit Erweiterungsoptionen auf die umliegenden Gebäude.

4. KlimaSchG BW

Entsprechend KlimaSchG BW, besteht die Pflicht zur Installation **von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten und geeigneten Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen.**

5. Bereitstellung von Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicher zu stellen.

Für die notwendige Löschwasserversorgung sind die Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten.

6. Die geplanten (gewerblichen) Nutzungen sind im weiteren Verfahren näher zu beschreiben.

Immissionsschutz (Frau Gäbler, Tel.: 07031/663-1807)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nelkenquartier“ soll ein bestehendes Gewerbegebiet entlang der Neuen Stuttgarter Straße in eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel) umgenutzt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier“ wird im Norden durch Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Stuttgarter Straße (Allgemeines Wohngebiet) und jedoch an 3 Seiten im Westen, Süden und Osten durch gewerblich genutzte Grundstücke (Gewerbegebiet) begrenzt.

Das Plangebiet ist durch die Stuttgarter Straße, der geplanten Nelkenstraße und den gewerblich bedingten Geräuschen einem nicht unerheblichen Lärmeintrag ausgesetzt und daher aus Sicht des Immissionsschutzes für die geplante Wohnnutzung als kritisch zu betrachten. Es wird empfohlen die Planung zu überdenken.

Die Betrachtung der gewerblichen Emissionen auf das Planvorhaben „Nelkenquartier“ wurden gemäß TA Lärm durchgeführt. Neben der Ermittlung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel der Gewerbegebiete wurden daraus zur Konkretisierung des Worst-Case die sich maximal ergebenden Beurteilungspegel errechnet.

Hierbei wurden noch keine Reflektionen, Abschirmungen und charakteristische Betriebstätigkeiten berücksichtigt u. a. die Annahme von geöffneten Toren bzw. auf dem Dach aufgestellte Klimageräte, die in der Praxis sehr häufig zu Konfliktsituationen führen. Die Berechnungen ergaben, dass es v. a. an der Südseite des Plangebietes an der Steinbrechstraße nur zu einer knappen Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm kommt. Auch wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sichergestellt wird, so ist es fraglich, wie hoch die Wohnqualität das Plangebiet an den maßgeblichen (betroffenen) Immissionsorten anzusehen ist. Die Wohnbebauung direkt gegenüber lärmzeugenden Betrieben beinhaltet eine große Wahrscheinlichkeit an Konfliktsituationen.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005-1, an denen sich die Planung orientieren sollte, betragen im Zeitbereich tags 60 dB(A) und im Zeitbereich nachts 50 dB(A). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Prognosefall ohne Umsetzung der Osttangente die Beurteilungspegel an den Straßen unmittelbar zugewandten Fassaden tags um 2 dB(A) und nachts um 3 dB(A) über dem Orientierungswert liegen.

Es gibt Möglichkeiten die Bebauung schallabschirmender zu planen, z. B. die Umwandlung der nördlichen gelegenen Blockbebauung an der Stuttgarter Straße in eine Riegelbebauung. Schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) und auch Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) könnten somit an der südlichen lärmabgewandten Seite angeordnet werden, um nicht nur die Immissionsschutzproblematik im Innenbereich zu lösen bzw. zu vereinfachen, sondern auch um die Wohnsituation zu verbessern. Maßnahmen wie nicht öffentliche Fenster sowie fensterunabhängige Lüftungen sollten eher bei der Nachverdichtung in Großstädten zum Zuge kommen.

Zum anderen könnte die Möglichkeit in Erwägung gezogen werden, den Abstand der Wohnbebauung zur vielbefahrenen Stuttgarter Straße zu vergrößern.

Ansonsten bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen.

Naturschutz (Frau Bernhardt, Tel.: 07031/663-2815)

Die Überplanung einer bereits versiegelten Fläche sehen sowohl die UNB als auch die Naturschutzbeauftragte positiv. Die vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage und Einkaufsmöglichkeiten ist ökologisch sinnvoll und flächensparend. Zum derzeitigen Planungsstand bestehen daher keine Bedenken.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass beim Abriss der Bestandsgebäude die geltenden Vorgaben zum Artenschutz zu beachten sind (§ 39, § 44 BNatSchG).

Eine umfassendere Stellungnahme kann erfolgen, sobald Umweltbericht und SaP vorliegen.

Wasserwirtschaft (Herr Steinacker, Tel.: 07031/663-1259)

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist eine Entwässerungskonzeption zu erstellen und frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten.

Um die abgeleitete Regenmenge zu reduzieren sind daher vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu nutzen und Flächen zu entsiegeln (Stichwort Schwammstadt/Blau-Grüne-Infrastruktur). Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten.

Wir empfehlen zur multifunktionalen Flächennutzung und zur Minimierung des anfallenden Dachflächenwassers die Umsetzung von Gründächern. Außerdem empfehlen wir in der Freiflächen-/Grünflächenplanung zur Nutzung des Niederschlagswasserabflusses die Berücksichtigung von Baumrigolen und die Modellierung der Hofflächen/Fußgängerbereiche hin zu den Grün-/Freiflächen.

Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen: Altlastenkatasternummer Mag 03840- AS Nelkenstraße 6, Flst.-Nr. 5362 mit der Bewertung auf "B" (belassen bzw. Entsorgungsrelevanz, Wiedervorlage bei Bautätigkeit / Nutzungsänderung).

Bei baulichen Änderungen auf dem Grundstück muss mit entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen gerechnet werden. Entsiegelungsmaßnahmen (Rückbau von Gebäuden oder sonstigen befestigten Flächen) oder Umnutzungen hin zu sensibleren Nutzungsformen (z. B. Gewerbefläche in Wohnfläche oder Kinderspielfläche) bedürften der Zustimmung durch das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt. Bauvorhaben und Untersuchungsmaßnahmen sind unbedingt frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt abzustimmen.

Es wird empfohlen die o. g. Verdachtsflächen im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

Bodenschutz

Keine Bedenken. Die Fläche ist bereits weitgehend versiegelt.

Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer

Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellschutzgebietes 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. Der Sachverhalt sollte nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden.

Entsprechend § 3 der o. g. Rechtsverordnung sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Zustand des Grundwassers gefährden könnten.

Durch das geplante Baugebiet wird die natürliche Rückhaltefähigkeit des Gebietes beeinflusst. Dies hat Auswirkungen auf das Grundwasser sowie auf den Planbach, in dessen Einzugsgebiet sich das geplante Baugebiet befindet. Niederschlagswassers sollte daher möglichst innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Der Grad der Neuversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Aufgrund der Lage im Heilquellschutzgebiet 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.

Eine hydrogeologische Erkundung des Planbereichs bzw. bauwerksbezogene ingenieurgeologische Erkundungen werden empfohlen.

Dachwasser das von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, darf nur versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, wenn eine zusätzliche Beschichtung eine mögliche Mobilisierung von Schwermetallen unterbindet.

Die LBO sieht vor, dass nicht bebaute Flächen vollständig zu begrünen sind (§ 9 Abs. 1 LBO). Es wird angeregt, innerhalb des BBP nicht überbaubare Flächen als Grünflächen festzusetzen und dabei Stein- und Schotterflächen auszuschließen.

Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte sind erlaubnispflichtig, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) zusätzlich zur jeweiligen Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserableitungen sind nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Überschwemmungsgebiete.

Wir weisen auf die Möglichkeit hin, dass ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Oberflächengewässer auf Gemarkung Magstadt umgesetzt werden können.

Die Starkregen Gefahrenkarten für das Gemeindegebiet Magstadt liegen aktuell vor. Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen.

Straßenbau (Frau Erlenmaier, Tel.: 07031/663-1049)

Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.

Abfallwirtschaft (Herr Koch, Tel.: 07031/663-1293)

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen



Bettina Wagner