

Gemeinde Magstadt_x



Landkreis Böblingen

Flächennutzungsplan

3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 – 2010

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

Begründung

Entwurf

Planungsstand: 17.03.2025

ARP

1	Rechtsgrundlagen	1
2	Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)	1
3	Verfahren	2
4	Änderungsgebiet	2
4.1	Lage im Siedlungsraum.....	2
4.2	Lage im Gemeindegebiet und Größe	2
4.3	Bestand und Umgebung.....	2
4.4	Verkehrsanbindung.....	3
5	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
5.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
5.2	Regionalplan (RP)	3
5.3	Bebauungspläne.....	4
5.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen	5
6	Planerische Konzeption	5
7	Inhalt der Planänderung	7
8	Umweltbericht	7
8.1	Fachgutachten.....	7

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ geändert (§8 Abs. 3 BauGB).

2 Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“

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 die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ notwendig.

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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Magstadt stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Die Darstellung des rechtswirksamen FNP widersprechen den geplanten Festsetzungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“. Im Rahmen der 3. Änderung Flächennutzungsplan 1997 – 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend den dort geplanten Festsetzungen geändert.

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt hat am 10. Oktober 2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier“ und die parallele Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße gefasst. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (20. November 2023 bis zum 22. Dezember 2023) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 20.11.2023) durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 19.03.2024 wurde die Teilung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Nur der Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Für den östlichen Teil (Nelkenquartier-Ost) ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geplant. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans umfasst nur den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“.

4 Änderungsgebiet

4.1 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).

4.2 Lage im Gemeindegebiet und Größe

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

Es wird im Norden durch bestehende Wohnbauflächen nördlich der Neuen Stuttgarter Straße und im Westen, Süden und Osten durch bestehende gewerbliche Bauflächen begrenzt.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,76 ha.

Es ist im als Anlage beigefügten Lageplandeckblatt vom 17.03.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

4.3 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 Änderungsgebiet 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.

4.4 Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Änderungsgebiet 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. 180 m westlich des Änderungsgebietes. Der Bahnhof Magstadt, ca. 1,2 km südwestlich, bietet eine Anbindung an die S-Bahnlinie S 60 (Stuttgart und Böblingen).

5 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

5.2 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 der Flächennutzungsplanänderung stellt der Regionalplan ein Gebiet für „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dar.

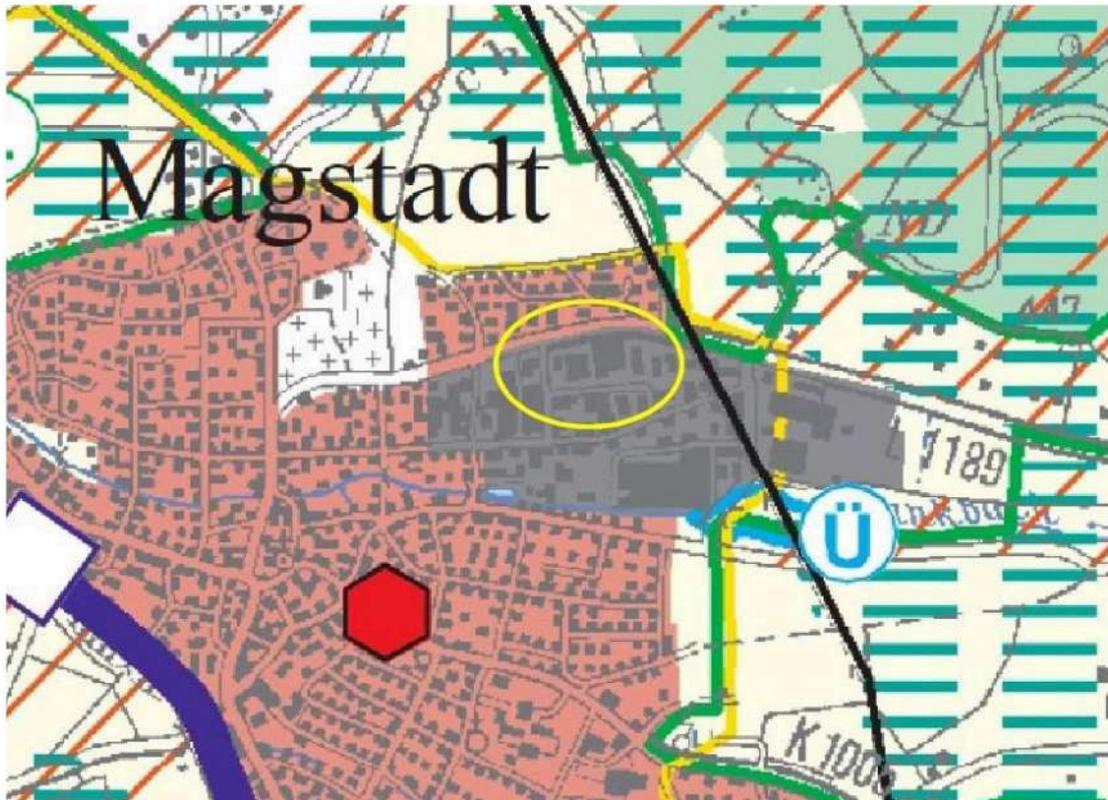


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart (beschlossen am 22.07.2009)

5.3 Bebauungspläne

Für das Änderungsgebiet 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.

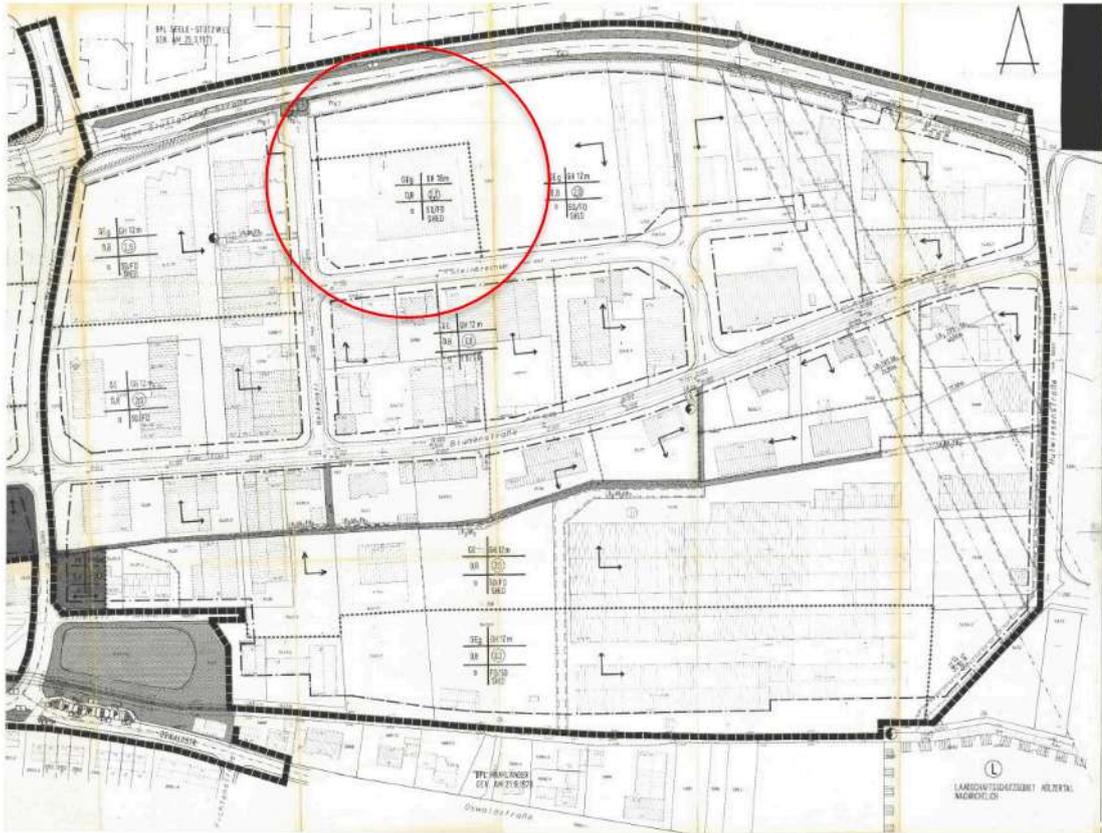


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbe Ost Teil 2“

5.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen

Verordnung zum Schutz der Heilquellen

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

Schutzgebiete

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

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

6 Planerische Konzeption

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 „Nelkenquartier-West“ dient.

Die Planung sieht im südlichen Teil des Plangebiets einen hallenartigen Baukörper vor, der einen Lebensmittelmarkt, einen Drogeriemarkt sowie eine Bäckereifiliale mit Café beherbergt. Im Norden und Westen des Hallenbaus liegen Flächen für Kundenparkplätze.

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 3: 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 optimal 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.

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.

7 Inhalt der Planänderung

Die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans 1997 – 2010 der Gemeinde Magstadt beinhaltet die im Folgenden aufgeführten Planänderungen. Die Änderung ist zeichnerisch im Lageplandeckblatt vom 17.03.2025 (siehe Anlage) dargestellt:

Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße:

Die bisherige Darstellung einer bestehenden gewerblichen Baufläche (0,76 ha), wird in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ (0,76 ha) geändert.

8 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 1997 - 2010 Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße der Planstatt Senner GmbH vom 17.03.2025 wird verwiesen. Folgende wesentliche Ergebnisse sind festzuhalten:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans 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. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ erarbeitet. Hierbei wurde die Bewertungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden vorgenommen. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Ausgleichsbedarf erforderlich wird. Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss von ca. 400 Ökopunkten. Werden zudem die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Kapitel 4 des Umweltberichts berücksichtigt, verbleiben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans.

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

8.1 Fachgutachten

Zur Prüfung der Verträglichkeit der Neuplanung in Bezug auf die umgebenden Nutzungen und als Grundlage für eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nelkenstraße-West“ entsprechende Fachgutachten erstellt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 1997 – 2010, Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken-/ Steinbrechstraße wird auf die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten, nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten verwiesen. Diese gelten auch für die vorliegende FNP-Änderung.

Fachgutachten

- 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,
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes 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

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Anlage:
Lageplandeckblatt vom 17.03.2025