

Gemeinde Magstadt
Landkreis Böblingen

Architekten

Partnerschaft

Stuttgart

ARP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Nelkenquartier“
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)

Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung

1.	Bebauungsplangebiet.....	3
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
1.2	Umgebung	3
1.3	Bestand.....	3
2.	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne	4
3.	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung.....	5
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
5.	Planerische Konzeption	6
6.	Umweltbelange.....	7
7.	Planungsdaten	8

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

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 Stuttgarter Straße (allgemeines Wohngebiet) und im Westen, Süden und Osten durch gewerblich genutzte Grundstücke (Gewerbegebiet) begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 2,08 ha und umfasst die Flurstücke 5362, 5362/1 und 5362/2 sowie die Flurstücke 5347, (Steinbrechstraße – teilweise), 5348 (Nelkenstraße - teilweise), 5568 und 5069 (Neue Stuttgarter Straße teilweise) sowie 5070 (Neue Stuttgarter Straße).

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

1.2 Umgebung

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch die Neue Stuttgarter Straße, schließt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an, die entlang der Neuen Stuttgarter Straße bis zu 4 Geschosse aufweisen. Im Süden, Osten und Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen (GE) mit unterschiedlichen Betriebsgrößen an.

1.3 Bestand

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

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

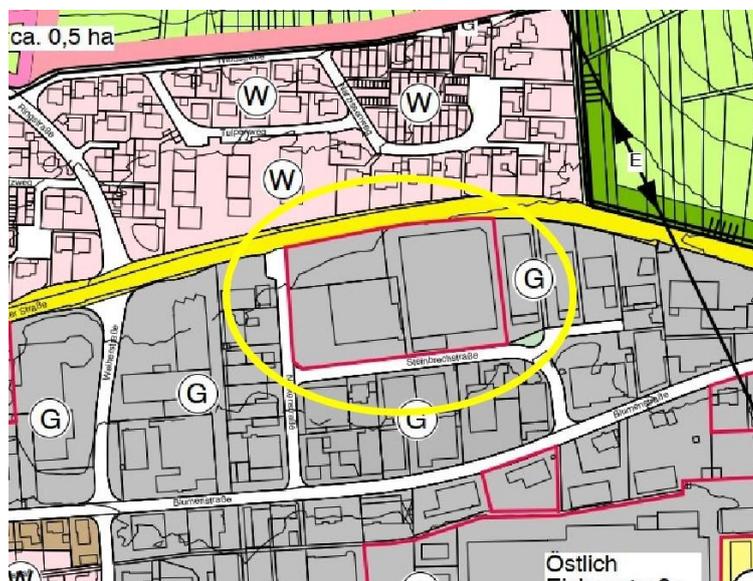
In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan VRS (RP), 2009

2.2 Flächennutzungsplan

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 eine Mischnutzung vorsieht, kann damit nicht aus FNP entwickelt werden. Der rechtswirksame FNP ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Auf das FNP-Änderungsverfahren im Bereich Gewerbegebiet Ost, Nelken- / Steinbrechstraße wird verwiesen.

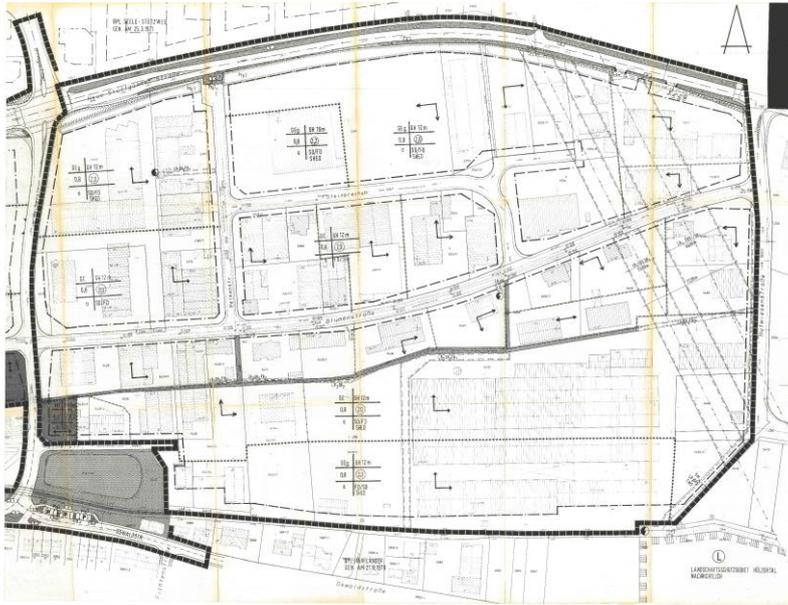


Ausschnitt 2. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) 1997 – 2010

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 2“, der hier ein gegliedertes Gewerbegebiet (GEg) festsetzt. Zulässig sind hier Ge-

werbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbe Ost, Teil 2“

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma HHS Immobilien GmbH aus Neubulach (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die bestehenden Gewerbebauten durch eine Neubebauung mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) und Wohnungen zu ersetzen. Innerhalb des Plangebietes soll ein gemischt genutztes, zukunftsfähiges Quartier mit unverwechselbarem Charakter entstehen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit der buerohauser GmbH & Co. KG, Altensteig ein Baukonzept erarbeitet, das als Grundlage für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen soll und in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Das o.g. Baukonzept kann auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden.

Für die Umsetzung der Ziele der Vorhabenträgerin ist daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier“ erforderlich.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Nelkenquartier“ wird auf der Grundlage eines Antrages der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Durch die Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortseingang von Magstadt im Verlauf der Neuen Stuttgarter Straße kommt dem Plangebiet und seiner künftigen Bebauung, eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Planerisches Ziel ist daher die Realisierung einer architektonisch ansprechenden, zukunftsfähigen Quartiersbe-

bauung, die in Bezug auf Gestaltung, Höhenentwicklung und das Nutzungsangebot Maßstäbe setzt und gleichzeitig einen Mehrwert für die Gemeinde schafft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Teilen:

- dem Bebauungsplan,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der Vorhabenträgerin für den diese den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – den Projektplan – erstellt. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen wurden Teile der im Westen, Süden und Norden angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der Nelkenstraße, Steinbrechstraße und der Neuen Stuttgarter Straße (siehe Ziffer 1.1).

Zwischen der Gemeinde Magstadt und der Vorhabenträgerin wurde ein Vertrag erstellt, der u.a. die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt.

Als Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im weiteren Verfahren für das Grundstück des Vorhabenträgers ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Projektträgerin aufzustellen.

5. Planerische Konzeption

Bebauung und Freiraum

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

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

Erschließung/ Mobilität

Kfz-Verkehr

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

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

ÖPNV/ Fuß-/ Radverkehr

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

Auf den Vorentwurf des Baukonzeptes der buerohauser GmbH & Co. KG, Altensteig vom 05.09.2023 wird verwiesen.

6. Umweltbelange

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

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

Artenschutz

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

Verkehrsuntersuchung

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

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

Lärmuntersuchung

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

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch die Neue Stuttgarter Straße, schließt ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Süden, Osten und Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen (GE) an. Im Süden in Form eines unbeschränkten Gewerbe-

gebietes im Westen und Osten in eingeschränkter Form. Hier sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.

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

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

7. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	2,08 ha
davon öffentliche Verkehrsflächen	0,54 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Magstadt

Stuttgart, den 10.10.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Dipl. Ing. R. Schneider

Architekt und Stadtplaner