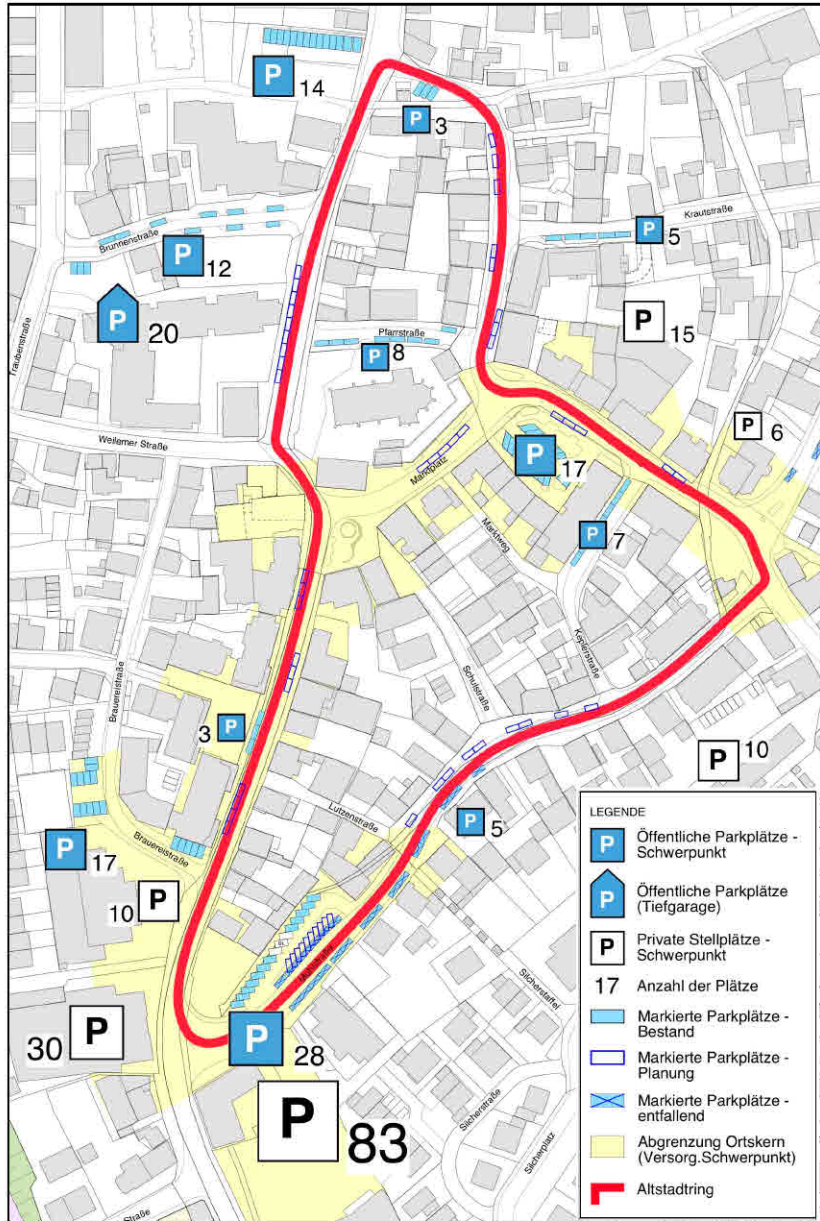


**Vorgaben für die Planung - Parkierung Ortskern**



**Private Kundenstellplätze im Ortskern**

EDEKA	83
ehem. Treff 3000 discount	30*
KiK Textilien + Non-Food	15
KSK Böblingen	10
Sonnenstudio / Fitness	10
Volksbank Magstadt	6
<b>Summe</b>	<b>154</b>

\* ohne Plätze Eigentümer

**Öffentliche, markierte Parkplätze im Ortskern**

	Bestand	Planung	Saldo
Alte Stuttgarter Straße	0	5	+ 5
Bachstraße	5	9	+ 4
Keplerstraße	7	7	0
Maichinger Straße	3	13	+ 10
Südl. Brauereistraße	17	17	0
Marktplatz	0	5	+ 5
Mühlstraße	28	22	- 6
Oswaldstraße	1	0	- 1
Unterer Markt	17	17	0
<b>Summe</b>	<b>78</b>	<b>95</b>	<b>+ 17</b>

**Öffentliche, markierte Parkplätze im Bereich Altstadttring**

	Bestand	Planung	Saldo
Brauereistraße nördl. der Moltkestraße	0	0	0
Brunnenstraße	12	12	0
TG Altenzentrum, Einfahrt Traubenstr.	20	20	0
Krautstraße westlich Erbach	5	5	0
Neue Stuttgarter Straße	14	23	+ 9
Pfarrstraße	8	8	0
Planstraße	3	11	+ 8
<b>Summe</b>	<b>62</b>	<b>79</b>	<b>+ 17</b>

**Parkierungsbilanz - Bestand / Parkierungskonzept**

Für die Stärkung des Versorgungsschwerpunkts im Ortskern und die Verbesserung der Nachfragesituation ist das Angebot an Parkplätzen in möglichst geringer fußläufiger Entfernung zu Geschäften, Büros und öffentlichen Einrichtungen ein entscheidendes Kriterium.

Grundlage für die Planung ist die Erhebung des Bestands an baulich hergestellten und markierten (öffentlichen) Parkplätzen sowie deren Bilanzierung zu den kurz- bis mittelfristig geplanten Parkplätzen.

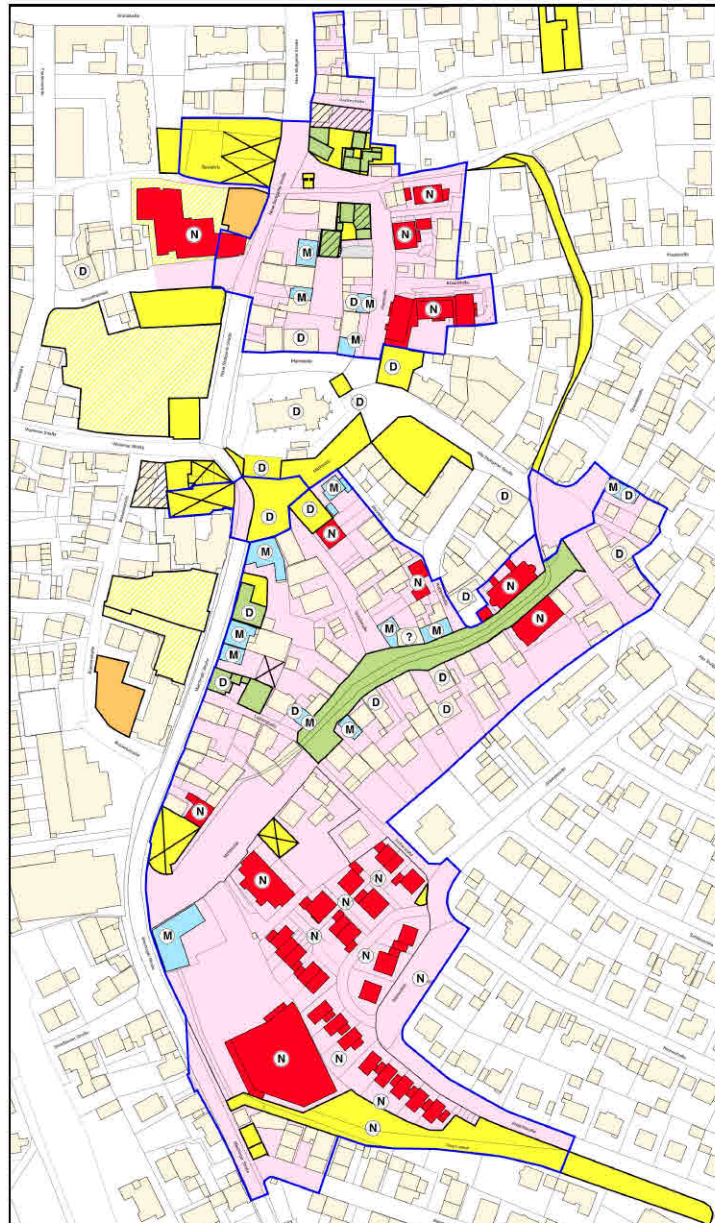
Im Ortskern (Einkaufsbereich) entsteht ein Plus von 16 Plätzen; darin sind Parkplätze, die bei der Neuordnung des Kreuzungsbereichs Oswaldstraße / Alte Stuttgarter Straße / Bachstraße entstehen sollen, nicht enthalten. Im Bereich des Altstadttrings kommen 17 Plätze hinzu.

Ein großes, nur annähernd zu ermittelndes Potential stellen die Kundenstellplätze dar, auf denen das Parken für Kunden, Klienten und Arztbesucher meistens tagsüber gestattet ist.

Quellen:  
 • Parkierungskonzept 2013  
 BS Ingenieure, Ludwigsburg  
 • Erhebungen  
 Planungsgruppe KPS



**➔ Vorgaben für die Planung - Eigentum, Denkmal, Sanierung**



**Sanierung / Eigentum / Denkmale**

Die Stadterneuerungsmaßnahmen "Ortskern-Süd" und "Ortskern II" in Magstadt sind eine Erfolgsgeschichte. Im aktuellen Sanierungsgebiet "Ortskern II" konnte eine Vielzahl von Neubaumaßnahmen von privaten Investoren durchgeführt werden. Hinzu trat eine Vielzahl von Gebäudemodernisierungen. Ergänzt wurden diese durch wichtige Infrastrukturvorhaben der Gemeinde - Seniorenzentrum und Kindertagesstätte in der Brunnenstraße.

Das Stadterneuerungsprojekt "Konversion des Areals der Firma Schoenberger mit Ansiedlung eines Supermarktes, Sanierung und Umnutzung des Verwaltungsgebäudes (Apotheke, Arzt, Wohnen), Platzgestaltung Silberplatz sowie Bau von Wohnungen" war ein gewichtiger Baustein zur nachhaltigen Stärkung der Funktionen im Ortskern.

Der Erfolg der Sanierung in Magstadt ist um so bedeutsamer, stellte er sich doch trotz der jahrzehntelangen, starken Verkehrs- und Umweltbelastung ein.

**Grundstücke der Gemeinde / Schlüsselgrundstücke**

Wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ist der Erwerb von "Schlüsselgrundstücken". Im Plan sind die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde (ohne öffentliche Verkehrsflächen) dargestellt. Insbesondere in den Zugangsbereichen zum Ortskern besitzt die Gemeinde Schlüsselgrundstücke, im Umfeld der Kreuzung Alte Stuttgarter Straße, Bach- und Oswaldstraße ist Grunderwerb erfolgt (Alte Stuttgarter Straße 8) bzw. beabsichtigt.

**Denkmalschutz**

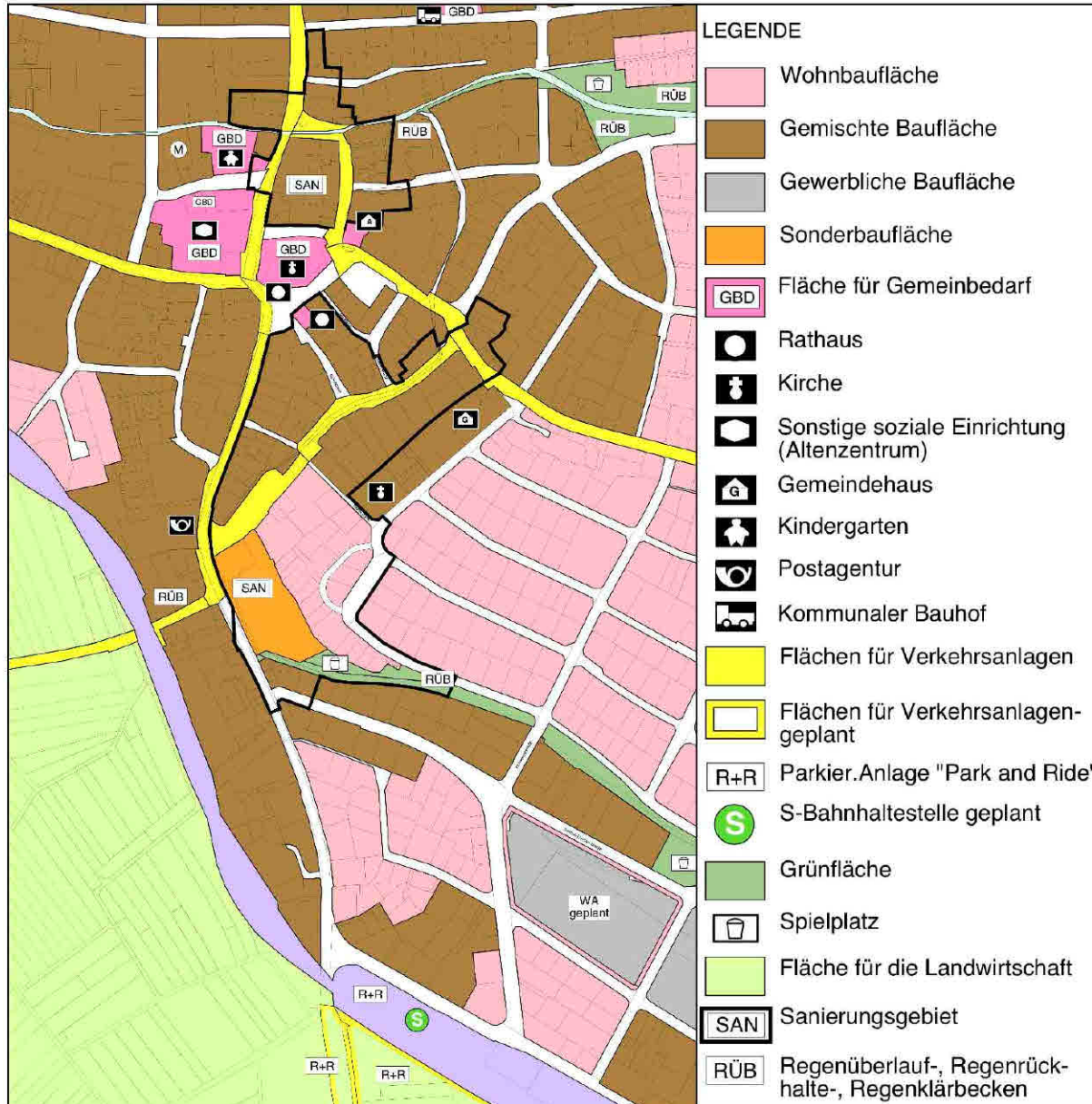
Viele der im Plan markierten Baudenkmale konnten - auch im Zuge der Sanierung - saniert und modernisiert werden. Dies betrifft in erster Linie die traditionellen Gebäude rund um den Marktplatz und den Platz selbst mit dem Brunnen. Erhaltung und Erneuerung der restlichen Baudenkmale müssen Priorität bekommen, prägen sie doch den Charakter von "Alt-Magstadt" in besonderem Maße.

LEGENDE

Eigentum der Gemeinde	
	Eigentum
	Teileigentum
	Eigentum Wohnungsbau Magstadt GmbH
	Erwerb durch Gemeinde geplant
Sanierung	
	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete Ortskern II
	Neubau Gebäude
	Modernisierung Gebäude
	Abbruch Gebäude erfolgt
	Im Programmjahr 2012 geplante Maßnahmen
Quelle: STEG GmbH, Stuttgart	
	Bau-, Kulturdenkmal



**➔ Vorgaben für die Planung - Flächennutzungsplan, Bebauungspläne**



**2. Änderung Flächennutzungsplan**

In die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, die seit dem 17.01.2014 rechtskräftig ist, ging die veränderte Klassifizierung der Straßen im Ortskern - Darstellung des Altstadtrings als Hauptverkehrsstraßen, Rückstufung der Straße Marktplatz sowie die Aufhebung der Maichinger Straße südlich der Bahntrasse - Darstellung der Fläche als geplante P+R-Maßnahmen - ein.

Aufgenommen wurde weiterhin die Nutzungsänderung im Bereich des ehemaligen Hummel-Areals - Umwidmung der gewerblichen Baufläche zur Wohnbaufläche.

**Bebauungspläne**

Im Bereich des Ortskerns liegen einige Bebauungspläne vor, die im Zuge der weiteren Planung ggf. angepasst werden müssen.

Für den Bereich Planstraße / Neue Stuttgarter Straße nördlich des Planbachs fasste der Gemeinderat am 30.07.2012 den Ausstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, um die geplante städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich zu fixieren. Zur Umsetzung der Planung ist ggf. eine gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich.

Die Neuordnung des Bereichs um das ehemalige Gasthaus Germania soll ebenfalls mittels Bebauungsplan samt gesetzlichem Umlegungsverfahren erfolgen, falls die Gespräche der Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern nicht zum Erfolg führen.



**➔ Vorgaben für die Planung - aktuelle Planungen und Maßnahmen**



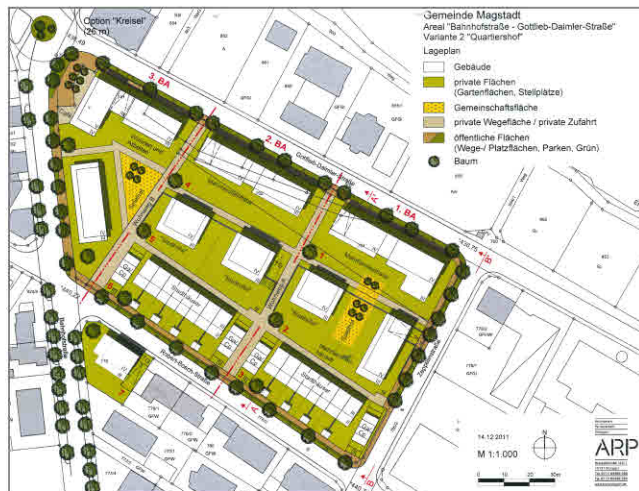
Geplante Osttangente



Neu gestaltete Bachstraße



SAG-Gelände neu



Neubau-  
ebauung  
ehem.  
Hummel-  
areal

Neben den oben beschriebenen konzeptionellen Vorgaben gibt es eine Reihe von Maßnahmen, die kurz vor der Realisierung stehen. Diese müssen im Rahmenplan berücksichtigt werden.

**Planung und Bau der Osttangente**

Mit der Osttangente, die der Anbindung des Gewerbegebiets Ost und der umliegenden Wohnquartiere an das überörtliche Straßennetz dient, wird das System der Straßentangenten um Magstadt herum komplettiert. Voraussetzung für die Realisierung ist die Schließung der Hölzertalstraße als Ergebnis des erfolgreich abgeschlossenen Zielabweichungsverfahrens vom Regionalen Grünzug und der ebenfalls erteilten Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch das Landratsamt Böblingen.

Planung und Bau der Osttangente sind Aufgabe der Gemeinde. Der Satzungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan wird voraussichtlich bis Ende 2014 erfolgen.

**Umbau / Umgestaltung Mühl- / Bachstraße**

Im innerörtlichen Verkehrskonzept erhalten Bach- und Mühlstraße künftig die Funktion einer innerörtlichen Verbindungsstraße ("Altstadtring") mit Zweirichtungsverkehr, die bis auf den Einmündungsbereich Mühl-/ Maichinger Straße den Charakter einer Wohnstraße erhalten soll.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Neuordnung und Neugestaltung des Straßenraums in Verbindung mit notwendigen Tiefbaumaßnahmen (Sanierung-/ Neubau der Erbachdole, der Mischwasserkanäle, der Wasserleitung).

Die im Rahmen der Sanierung Ortskern II geförderte Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden. Das Gestaltungskonzept des Straßenraums soll in das Gesamtkonzept für die Gestaltung des öffentlichen Raums im Ortskern eingebunden werden.

Der Abschnitt Bachstraße ist mittlerweile realisiert.

**Neubau ehem. Hummel-Areal**

Durch seine Nähe zum künftigen S-Bahnhaltepunkt, zu den bestehenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Osten von Magstadt bietet das Areal sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung.

Das Wohnquartier befindet sich derzeit in der Realisierung. Ein differenziertes Angebot an Geschosswohnungen und Reihenhäusern bietet Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und für unterschiedliche Lebenslagen, z.B. Familien, Einpersonenhaushalte, Senioren.

**Betriebsverlagerung Fa. SAG**

Die Firma SAG hat ihren neuen Standort in der östlichen Hindenburgstraße in Betrieb genommen. Das bisherige Betriebsgelände ist abgeräumt und wird derzeit als provisorischer Parkplatz mit P+R-Plätzen genutzt. Auf dem Gelände soll nach dessen Erwerb durch die Gemeinde ein gestalteter Vorplatz zur S-Bahnhaltestelle entstehen. Westlich anschließend soll begrünter Parkplatz mit P+R-Plätzen gestaltet und hergestellt werden.

## ➔ Rahmenplan - Bestandteile der konzeptionellen Rahmenplanung

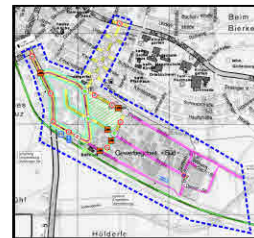
Der konzeptionelle Teil der Rahmenplanung besteht aus folgenden Konzepten:

### ➔ 1. Konzept Funktionen, Nutzung



Seite 26 - 30

### ➔ 4. Konzept Verkehr, Mobilität



Seite 42

### Vorgehensweise

- Bestandsanalyse
- Entwicklungsziele
- Konzeptionelle Ansätze

### ➔ 2. Räumlich-bauliches Konzept Ortsmitte



Seite 31 - 34

### ➔ 5. Rahmenkonzept Gestaltung Freiflächen



Seite 43 - 49

### ➔ 3. Grün- und Freiflächenkonzept



Seite 35 - 41

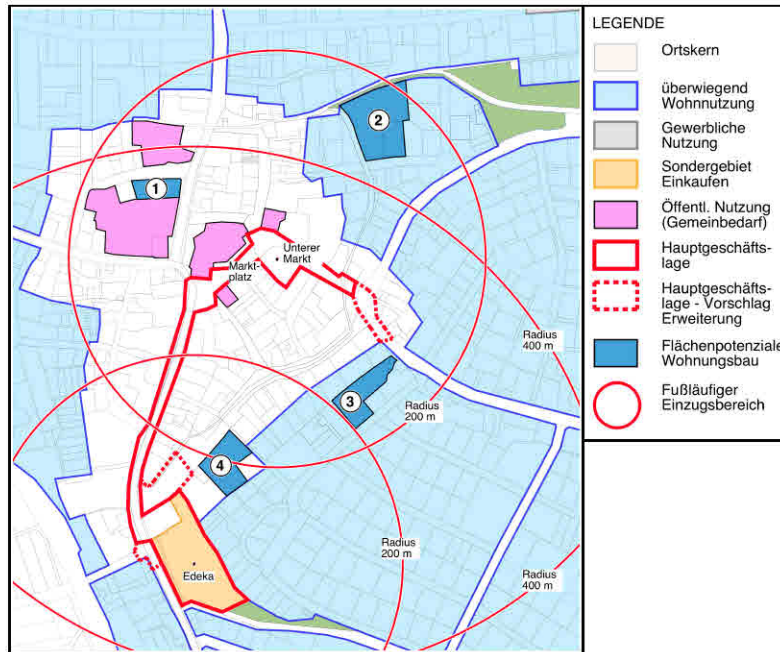
### ➔ 6. Maßnahmenbereiche und Maßnahmen



Seite 50 - 58



## ➔ Rahmenplan - 1. Konzept Funktionen, Nutzung; Bestandsanalyse



Funktionsbereiche, Erreichbarkeit

### Nutzungskonzept - Einkaufen / Versorgung / Gemeinbedarf / Wohnen

Eine der wichtigsten Maßnahmen zur Entwicklung der Ortsmitte ist die Erhaltung und Stärkung des Einkaufs- und Versorgungsschwerpunkts.

#### Stimulierende Ansätze für die Entwicklung sind:

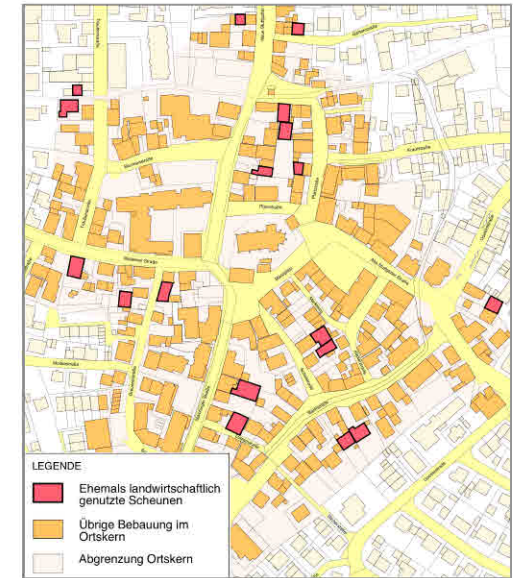
- Zentrale Lage des Einkaufs- / Versorgungsschwerpunkts im Ort mit guter fußläufiger Erreichbarkeit
- Bündelung der Funktionen Wohnen - Einkaufen / Dienstleistung - öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen auf engem Raum

- Innerörtliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau
  - Bauflächen, ca. 95 - 120 Wohnungen, ca. 230 - 310 Bewohner
  - ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen, ca. 45 - 50 Wohnungen, ca. 115 - 120 Bewohner
- Konzentration des Einzelhandels vorwiegend auf den Ortskern
- Stärkung des Lebensmittelangebots durch Edeka-Supermarkt (Agglomerations- und Kundenzuführungseffekte für den Ortskern)
- Verhinderung von Durchgangsverkehr durch das außerörtliche Tangentensystem und das innerörtliche Verkehrskonzept

### Flächenpotenziale Wohnungsbau

- Standort 1 Brunnenstraße ca. 15 - 20 Wohnungen, ca. 35 bis 50 Bewohner
- Standort 2 Krautstraße ca. 40 - 50 Wohnungen, ca. 100 bis 125 Bewohner
- Standort 3 Goethestraße ca. 15 - 20 Wohnungen, ca. 35 bis 50 Bewohner
- Standort 4 Mühlstraße ca. 25 - 35 Wohnungen, ca. 60 bis 85 Bewohner

Insgesamt können in den nächsten Jahren ca. 95 - 120 Wohnungen für ca. 230 bis 310 Personen entstehen (zusätzliches Kundenpotential im Ortskern)



Ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen im Ortskern

### Flächenpotenziale Scheunen

Die vielen, häufig als Lagerfläche etc. untergenutzten Scheunen stellen zusätzlich ein erhebliches Wohnraumpotenzial dar.

Die überbaute Fläche aller Scheunen beträgt ca. 2.500 qm. Bei einer tatsächlichen Flächeninanspruchnahme von 70% und einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachraum (Faktor 2,7) ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 4.725 qm. Dies ergibt ca. 47 Wohneinheiten mit je 100 qm Bruttogeschossfläche entsprechend ca. 115 bis 120 Bewohner.



## ➔ Rahmenplan - 1. Konzept Funktionen, Nutzung; Bestandsanalyse

### Mängel und Defizite

Neben den positiven Entwicklungsfaktoren werden im GMA-Gutachten vom Dezember 2002 Defizite und Mängel des Einkaufs- und Versorgungsstandorts in Magstadt aufgeführt, die seine Zukunftsfähigkeit beeinträchtigen, und die größtenteils auch heute noch gültig sind:

- "Das Ortsbild ist auch im zentralen Einkaufsbereich nicht einladend. So bestehen in der Maichinger Straße verfallene und leerstehende Gebäude. Darüber hinaus sind zahlreiche Gebäude sanierungsbedürftig.
- Im Ortskern bestehen in größerem Umfang Leerstandsflächen sowohl im Handels- als auch im Gastronomiebereich. Sowohl im Dienstleistungs-, Gastronomie- als auch im Einzelhandelsbereich müssen zahlreiche Betriebe unter betriebswirtschaftlichen Aspekten als Grenzbetriebe angesehen werden, die sich nur halten können, weil die Betreiber zugleich Eigentümer der Immobilie sind und somit keine Mietkosten entstehen.
- Ein großer Teil der Betriebe kann sowohl in Hinsicht auf die Betriebsfläche (Verkaufsfläche) als auch in Hinsicht auf die Ladengestaltung und die Warenpräsentation als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden. Gleiches gilt auch für die Dienstleistungsbetriebe sowie für die überwiegende Zahl der Gastronomiebetriebe in Magstadt".
- Den Magstadter Bürgern steht auf Vereins- und gemeindlicher Ebene ein breit gefächertes Freizeitangebot zur Verfügung. Dem stehen Defizite bei privatwirtschaftlich Angeboten gegenüber (z. B. Außengastronomie, Diskothek, Tanzlokal).
- Schmale Bürgersteige (Unsicherheit) und weitgehend fehlende Aufenthaltsflächen, die zudem dort, wo vorhanden, in ihrer Gestal-

tung den Verkehrsfunktionen (Zufahrten, Parken) Vorrang bieten, machen den zentralen Einkaufsbereich unattraktiv für Bummeln, Shoppen und ein längeres Verweilen.

### Einzelhandel, private Dienstleistungen

Die Abbildung "Nutzungen, Versorgung, Einzelhandel" (Seite 28) gibt die derzeitige Situation wieder. Die Hauptgeschäftslage weist Lücken und in Teilbereichen eine fehlende funktionale und räumliche Bindung auf, z. B. zwischen Oberem - und Unterem Markt oder zwischen Maichinger Straße und Edeka. In der Maichinger Straße und der Alten Stuttgarter Straße trüben Ladenleerstände (aktuell Schließung Schlecker am Brauereiplatz und Treff 3000 Discount gegenüber Edeka) das Erscheinungsbild. Neben überwiegend kleinen, inhabergeführten Läden und Ladenhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger etc.) sind Filialbetriebe - Kik-Textildiscount, EP-Elektronik, Edeka-Aktivmarkt - mit großem Verkaufsflächenangebot auf dem Vormarsch. Deshalb sind einerseits Verdrängungseffekte beim traditionellen, kleinteiligen Einzelhandel sind zu befürchten.

Andererseits stößt der eng begrenzte, was Grundstücksgrößen und Nutzflächen der Gebäude anbelangt, kleinteilig strukturierte Ortskern an seine Grenzen bei der Aufnahme großflächiger, auf einer Geschossebene angeordneter Einzelhandelsbetriebe. Selbst außerhalb des Ortskerns kommt hierfür nur noch ein Standort im Gewerbegebiet Ost in Frage. Dieser ist im Rahmen der künftigen Entwicklung des Gewerbegebiets für großflächige Einzelhandelsnutzung zu sichern (Bebauungsplan).

### Gastronomie

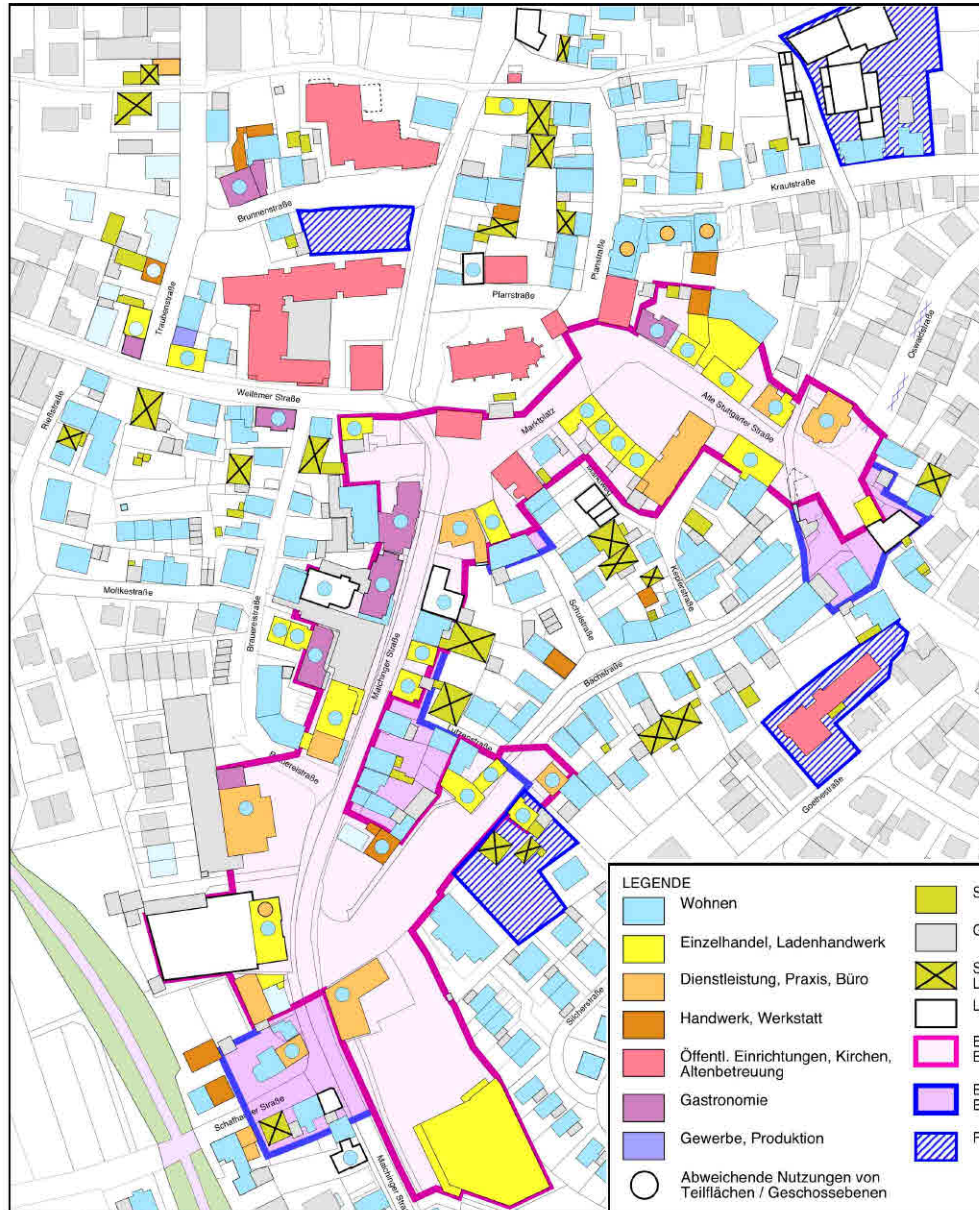
Die Situation der Gastronomie kann als Indikator für die mangelnde Standortgunst des Ortskerns gelten. Die meisten der traditionellen Gasthäuser - Adler, Ritter, Germania - existieren nicht mehr,

bzw. werden nicht mehr bewirtschaftet. Die Gründe liegen u. a. im unattraktiven Umfeld, den fehlenden Flächen zur Außenbewirtung, der gestiegenen Mobilität der Kunden. Mit dem Fehlen von Betrieben mit einem hochwertigen Angebot bleibt die Kundschaft, vor allem von außerhalb aus, fehlende Investitionen führen zum weiteren Niedergang. Bürgerliche Speiselokale werden zunehmend als Vereinsheim außerhalb der Ortsmitte betrieben, im Ortskern siedelte sich lärmunempfindliche "Kleingastronomie" - Bars, Bistros, Snackbars, Imbissbuden, Spielcenter - an, die sich hauptsächlich an ein junges Publikum richtet. Diese Art von Betrieben zeichnet sich durch ihren i. d. R. geringen Platzbedarf, den überschaubaren Investitionsaufwand und den Verzicht auf eine Außenbewirtschaftung aus.

"Defizite in der Angebotspalette bestehen v. a. im Bereich Hotel, Hotel garni, etc, sowie in der Außengastronomie. Desweiteren existieren keine Betriebe, die eine überörtliche Bedeutung aufgrund eines qualitativ hochwertigen Angebots besitzen. Neben dem Fehlen der gehobenen Gastronomie muss konstatiert werden, dass das Gesamtangebot hinsichtlich der Qualität (dies betrifft auch den optischen Eindruck vieler Betriebe) insbesondere bei den Schankwirtschaften auf einem niedrigen bis mittleren Niveau einzuordnen ist. Daher kommt der Qualitätssteigerung neben der Schließung von Angebotslücken eine besondere Bedeutung zu".



➔ Rahmenplan - 1. Konzept Funktionen, Nutzung; Konzeption



Nutzungen, Versorgung, Einzelhandel - Bestand und Empfehlung Erweiterung Einkaufs- / Versorgungsbereich

**Entwicklungsziele, konzeptionelle Ansätze**

Das Konzept baut auf dem Leitbild im Leitkonzept Innenentwicklung im Gemeindeentwicklungsplan 2020 auf:

*“Wir wollen (. . .) die Grundversorgung der Magstadter Bürgerinnen und Bürger mit einem ausreichenden, vielseitigen Warenangebot und mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichern; der Einkaufsschwerpunkt soll im Ortskern liegen (. . .)”.*

Die Verbesserung und Zukunftssicherung des Hauptgeschäftsbereichs mit einer breiten Palette an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben muss abzielen auf:

**a) Stärkung der Wohnnutzung in der Ortsmitte**

Mit der Ansiedlung junger Familien und einkommensstärkerer Schichten in der Ortsmitte wächst das Interesse ihrer Bewohner an einem lebenswerten und attraktiv gestaltetem Wohnumfeld, die Einkaufs- und Dienstleistungsbetriebe sowie die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen werden gestärkt.

**b) Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungs- / Einkaufsbereichs**

Die nahezu ausschließlich auf Magstadt begrenzte Versorgungsfunktion setzt der Entwicklung der Verkaufsflächen Grenzen nach oben. Ziel sollte deshalb zusammen mit der Qualitätsverbesserung der Betriebsstruktur - hauptsächlich für den kurz- und mittelfristigen Bedarf - die Konzentration der Betriebe vorrangig in einem räumlich eindeutig abgegrenzten Versorgungsschwerpunkt sein.



## ➔ Rahmenplan - 1. Konzept Funktionen, Nutzung; Konzeption

### c) Erneuerung der Gebäudesubstanz

Erhaltungszustand und Gestaltung der Gebäude tragen wesentlich zum optischen Eindruck des Ortskerns bei. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschosszone der Gebäude (Fußgängerperspektive). Zusammen mit der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume bestimmen sie den "Wohlfühlfaktor" bei Kunden, Passanten und Bewohnern. Der Ortskern soll zu einem interessanten Zielort werden, der zum Bummeln und Verweilen einlädt.

### d) Bildung größerer Nutzungseinheiten

Der Zielkonflikt Erhaltung der tradierten baulichen Kleinteiligkeit (dörfliche Struktur) einerseits und Erfordernis zur Schaffung wirtschaftlicher Verkaufsflächengrößen andererseits muss aufgelöst werden.

#### ● Im Ortskern

Dies kann zum einen im Ortskern, beispielsweise durch das Zusammenschalten der EG-Zonen benachbarter Gebäude und/oder die Erweiterung EG-Zonen in die Blockinnenbereiche erfolgen. Zur Vermeidung von Überformungen der letzten Reste der tradierten Baustruktur müssen dafür die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt werden.



#### Außerhalb des Ortskerns

Andererseits müssen vorsorglich geeignete Standorte und Flächen außerhalb des engen Ortskerns für die ergänzende Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Discounter etc.) planungsrechtlich gesichert werden. Dafür kommen derzeit nur noch Flächen im Gewerbegebiet Ost in Frage.

### e) Etablierung weiterer Frequenzbringer

Nach Einschätzung der GMA-Gutachter stellen die Filialbetriebe - Kik-Textildiscount, EP-Elektronik, Edeka-Aktivmarkt - Frequenzbringer dar, deren mobilisiertes Kundenpotenzial auch auf die übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ausstrahlt. Wichtig ist deshalb die Etablierung weiterer Frequenzbringer wie z. B. gehobene Gastronomie mit Außenbewirtschaftung und die Stärkung des Wochenmarktes.

### f) Gestaltung des öffentlichen Raums, Schaffung von Aufenthalts- und Verweilflächen

Die Verdrängung des Durchgangsverkehrs, insbesondere des Schwerlastverkehrs, aus der Ortsmitte bietet die Chance, Verkehrsflächen zugunsten der Schaffung von Aufenthaltsflächen zu reduzieren. Zusammen mit der Umgestaltung der Plätze (Funktionen: Treffpunkt, Aufenthalt, Veranstaltungsfläche), einer einheitlichen, unverwechselbaren Gestaltung der öffentlichen Räume (Beläge, Beleuchtung, Begrünung, Möblierung) stellen diese Bestandteile eines Aufwertungs- und Gestaltungskonzepts für den Ortskern ("Corporate Identity des Ortskerns") dar.

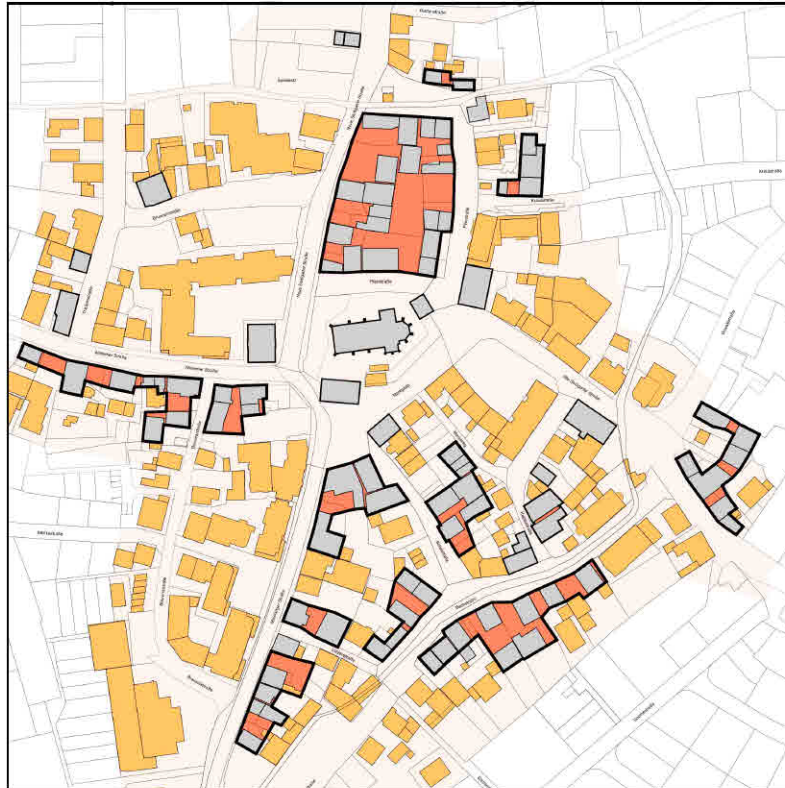
### g) Bereitstellung eines ausreichenden Angebots von Parkplätzen

Wichtig für die Stärkung des Ortskerns ist die leichte Erreichbarkeit der Geschäfte und Betriebe sowohl zu Fuß, mit dem Bus als auch mit dem Auto. Dazu gehört auch die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen im Ortskern und in seinem Randbereich, ohne die Aufenthaltsqualität zu schmälern.

Im Räumlich-baulichen Konzept für den Ortskern (Seite 33) wird die künftige Abgrenzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes mit einer moderaten Erweiterung im Bereich der Schafhauser Straße empfohlen. Der heute noch räumlich isolierte Edeka- Markt soll dadurch funktional und räumlich-gestalterisch eingebunden werden.



➔ Rahmenplan - 2. Räumlich - bauliches Konzept Ortsmitte; Bestandsanalyse



LEGENDE

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	Bereiche mit tradierter Siedlungsstruktur
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span>	Tradierete Einzelgebäude
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Übrige Bebauung im Ortskern
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink; border:1px solid black;"></span>	Abgrenzung Ortskern

Bereiche im Ortskern mit traditioneller Baustruktur

**Konzeptionelle Grundlagen**

**Tradieretes Siedlungsgefüge**

Grundlage ist zum einen das tradierte Siedlungsgefüge, insbesondere die baulichen Strukturmerkmale, in denen "Alt-Magstadt" noch ablesbar ist:

- Kleinteiligkeit der Bebauung
- bereichsweise Giebel- und Traufständigkeit der Straßenrandbebauung
- Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit größtenteils ausgebautem Satteldach
- "Lückigkeit" der Bebauung mit Hofflächen, die bis zur Straße reichen
- im Rückraum quer gestellte Scheunen
- Putzfassade und Fachwerk mit verputzten Gefachen, Sprossenfenster und gebrannte Dachziegel

In vielen Fällen entsprechen diese Gebäude nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen, insbesondere was die gebotene Bebauungsdichte und die Herstellung wirtschaftlicher Gewerbeeinheiten (Einzelhandel) anbelangt. Die Planung zielt darauf ab, vor allem, wo das Wohnen als an vorhandene Baustrukturen anpassungsfähigste Nutzung vorherrscht, die o. g. traditionellen Elemente der Grundstücksnutzung und -Überbauung zu berücksichtigen.

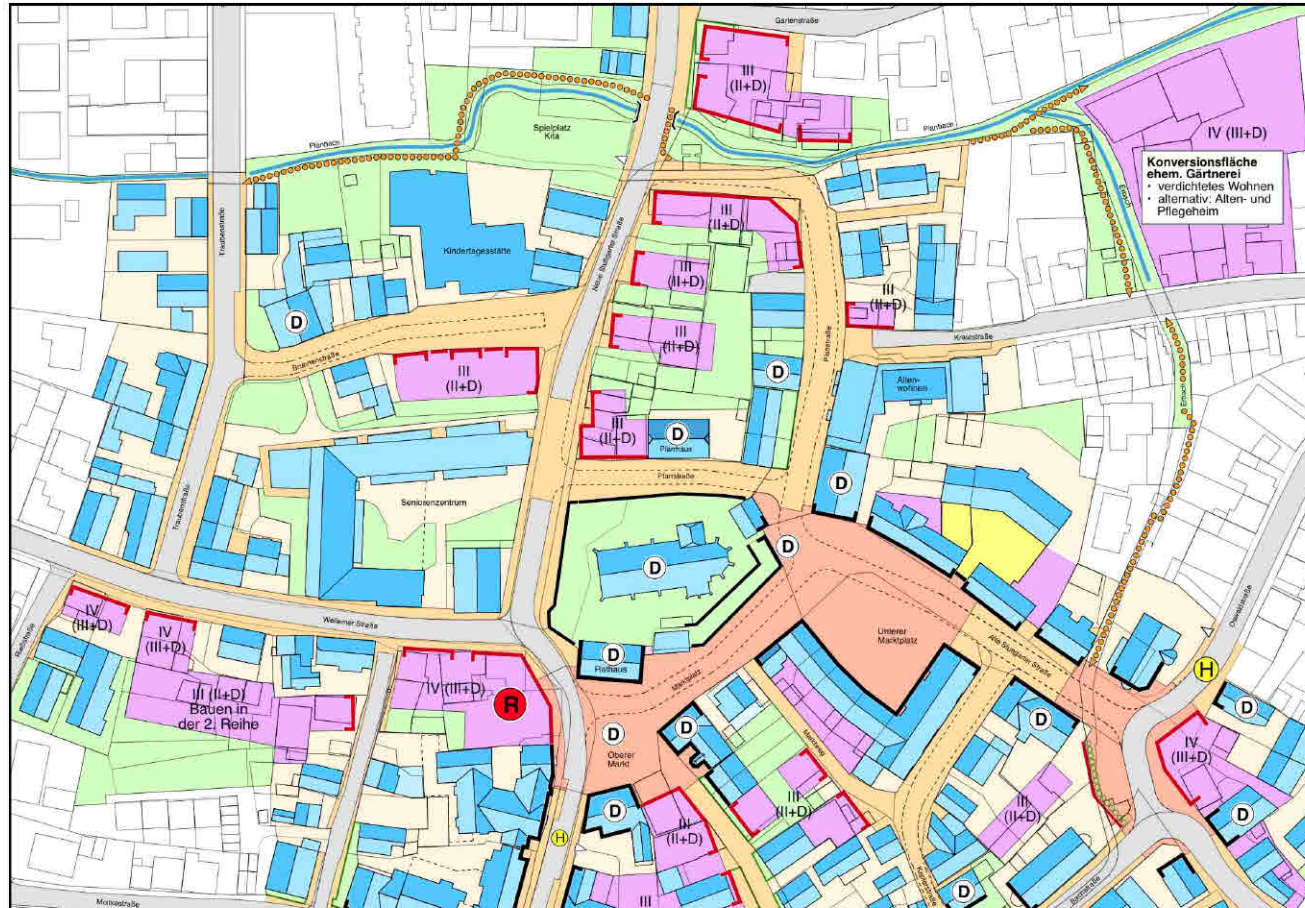
**Gemeindeentwicklungsplan 2020, Leitkonzept Innenentwicklung**

Zum zweiten baut das Konzept auf folgenden Leitbildern im Leitkonzept Innenentwicklung im Gemeindeentwicklungsplan 2020 auf: "Wir wollen (. . .)

- *den Vorrang der Ortskernsanierung (Verstetigung und Weiterführung) und der Aktivierung der Baulücken und Brachflächen bei der Entwicklung des Innenbereichs*
- *die drei Funktionsschwerpunkte Ortskern, Bahnhofsbereich und Schul- und Kulturzentrum als Kristallisationspunkte der künftigen räumlichen Entwicklung ausbauen und stärken*
- *den Ortskern zu einer attraktiven Mitte mit hohem Identifikationswert entwickeln*
- *den Ortskern durch eine bessere funktionelle, räumliche und gestalterische Verzahnung mit den angrenzenden Quartieren zusätzlich stärken (. . .)".*



➔ Rahmenplan - 2. Räumlich - bauliches Konzept Ortsmitte; Konzeption



LEGENDE

Fahrbahn, Bereich Tempo 30	Überbaubare Fläche (langfristig)
Bereich Tempo 7	Ortskernprägende bauliche Raumkante - Bestand
Platzfläche Bestand / Planung	Bauliche Raumkante - Planung (kurz- bis mittelfristig)
Private Hofffläche, Erschließung	Begrünte Raumkante (Mauer)
Grünflächen (Bestand, Planung); von Bebauung freihalten	Standort neues Rathaus
Vorgarten (Bestand, Planung)	Kulturdenkmal
Überbaubare Fläche	

Räumlich - bauliches Konzept Ortsmitte- Nordteil

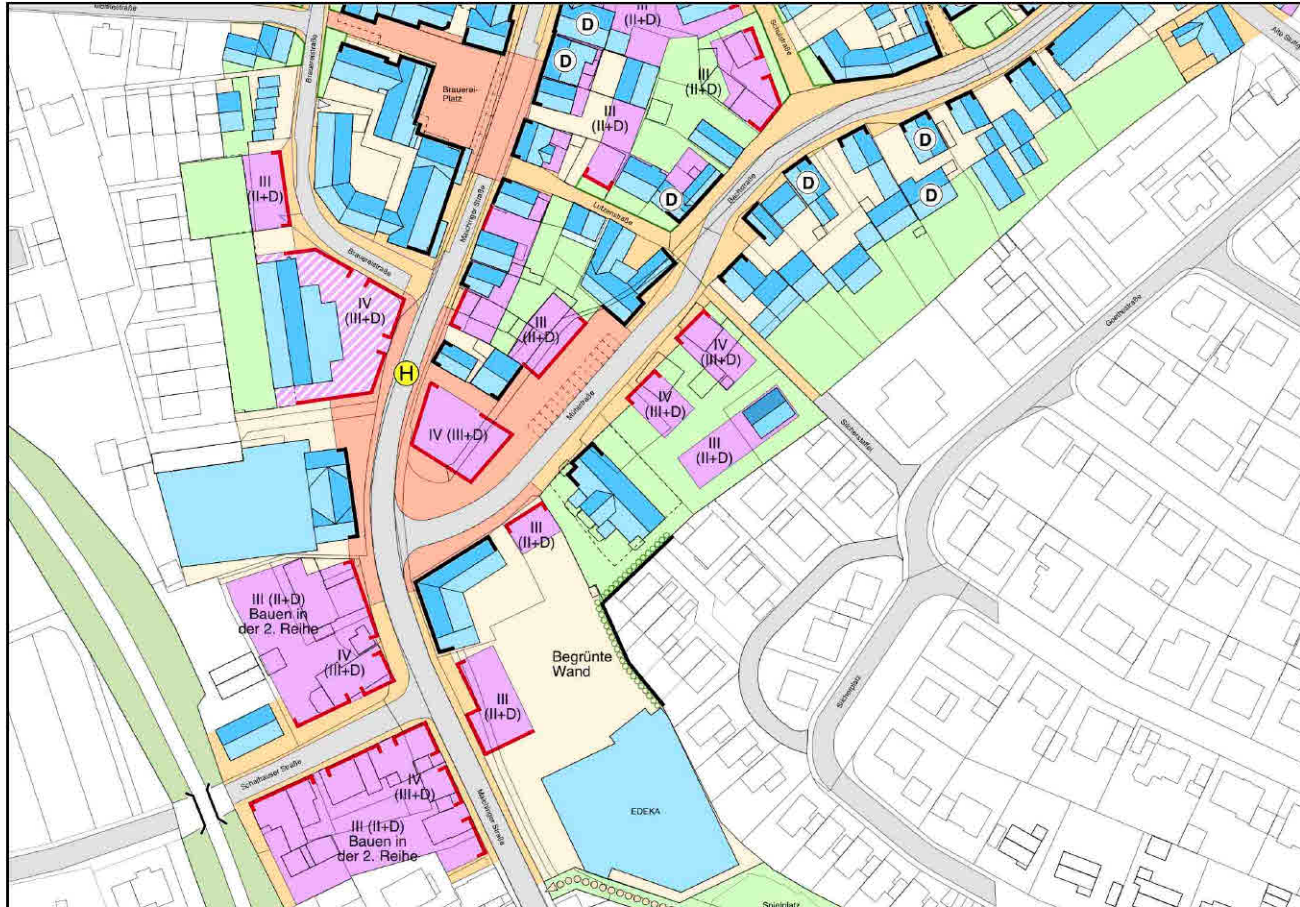
**Ziele**

Folgende Ziele sollen für die räumlich-bauliche Entwicklung der Ortsmitte Magstadts gelten:

- Aufnahme der im Stadtgrundriss vorgegebenen Baufluchten / Raumkanten
- Erhaltung der Kleinteiligkeit der Bebauung
- Gestaltung einer lebendigen, fußgängerfreundlichen Erdgeschosszone; Reduzierung der Grundstückszufahrten (Parken, Andienung, Hoferschließung) durch gemeinsame Erschließung von Nachbargrundstücken
- Beschränkung und städtebauliche Ordnung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Dachgestaltung vorwiegend mit Schrägdächern, Beschränkung von Flächdächern auf kleinflächige, untergeordnete Gebäude (Garagen etc.)
- Beachtung der tradierten baulichen Strukturmerkmale - Giebel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Bauflucht - bei Neubeauung
- Vorrang der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) mit Ausnahme des Hauptgeschäftsbereichs; bei geschlossener Straßenrandbebauung Gliederung des Baukörpers
- Berücksichtigung von Maßstäblichkeit und Proportionen bei der Gestaltung von (Schau-) Fenstern und Türen und bei der Gliederung der Fassaden
- Bildung von Straßen- und Platzräumen



➔ Rahmenplan - 2. Räumlich - bauliches Konzept Ortsmitte; Konzeption



LEGENDE	
	Fahrbahn, Bereich Tempo 30)
	Bereich Tempo 7
	Platzfläche Bestand / Planung
	Private Hoffläche, Erschließung
	Grünflächen (Bestand, Planung); von Bebauung freihalten
	Vorgarten (Bestand, Planung)
	Überbaubare Fläche
	Überbaubare Fläche (langfristig)
	Ortskernprägende bauliche Raumkante - Bestand
	Bauliche Raumkante - Planung (kurz- bis mittelfristig)
	Begrünte Raumkante (Mauer)
	Standort neues Rathaus
	Kulturdenkmal

Räumlich - bauliches Konzept Ortsmitte - Südteil

**Konzeptionelle Ansätze**

Folgende konzeptionellen Ansätze für den Ortskern sind zu beachten.

**a) Flächenpotenziale, überbaubare Flächen**

Diese orientieren sich weitgehend am Bestand und an Festsetzungen in Bebauungsplänen. In der Maichinger Straße, der Alten Stuttgarter Straße und im Marktweg ragen sie zugunsten größerer Nutzflächen für den Einzelhandel über die Bestandsflächen in die rückwärtigen Freiflächen hinein. Bei der Abwägung der zulässigen Bebauungstiefe sind im Einzelfall die Erschließung der rückwärtigen Baureihe sowie die Erhaltung / Schaffung von Grünflächen und von Vorgartenflächen zu berücksichtigen.

**b) Gebäudehöhen / Geschosszahl**

Im Interesse einer baulichen Verdichtung im Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkts wird eine dreigeschossige Bebauung (3 Vollgeschosse und ausgebauter Dachraum) vorgeschlagen. Dennoch sollen sich - vor allem im Bereich der erhaltenswerten, tradierten Baustruktur - Geschosszahl und Dachform im Einzelfall am Bestand orientieren (mindestens zwei Vollgeschosse und ausgebauter Dachraum).

**c) Raumkanten / Stellung der Baukörper**

Die empfohlenen baulichen Raumkanten orientieren sich weitgehend am tradierten Ortsgrundriss, insbesondere im Abschnitt der Maichinger Straße zwischen Einmündung Mühl- und Brauereistraße (langfristige Entwicklung). Vor allem im Bereich der noch erhaltenen / erhaltenswerten



## ➔ Rahmenplan - 2. Räumlich - bauliches Konzept Ortsmitte; Konzeption

tradierten Bebauung werden dabei Baukörperstellung - mehrheitlich giebelständig- und Bauweise - offen im Wechsel mit Hofräumen - nachvollzogen. Dies gilt für die Südseite der Bachstraße, die nördliche Brauereistraße und den Baublock zwischen Pfarr- und Planstraße. Im Bereich von großflächigen, geschlossenen Bebauungen sollen Kleinteiligkeit der ursprünglichen Baustruktur und überwiegende Giebelständigkeit durch eine Rhythmisierung und Gliederung der Baukörper und Fassaden (z. B. Vor- und Rücksprünge der Fassade, Zwerchgiebel) ortsbildwirksam nachempfunden werden.

### d) Plätze

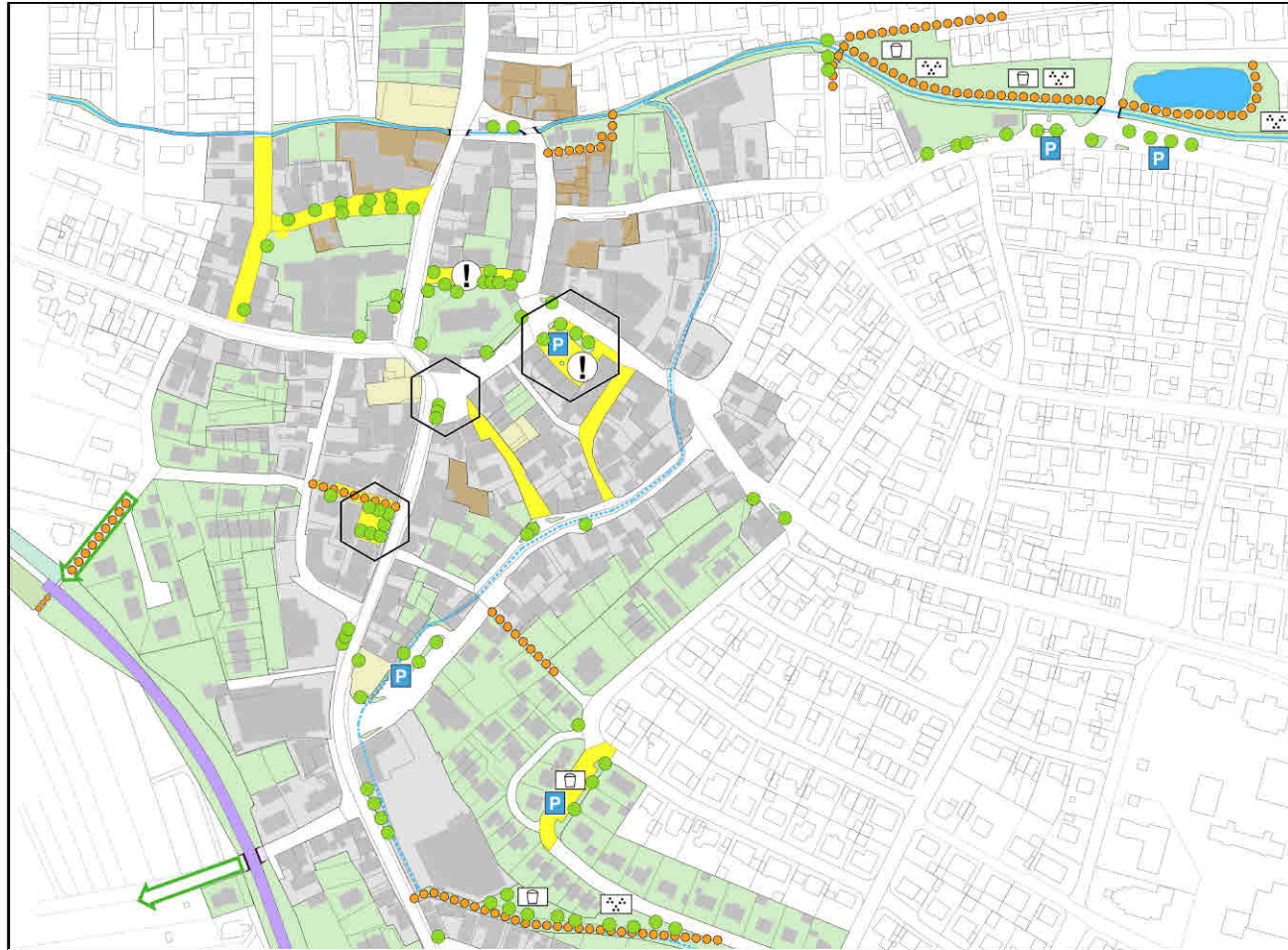
Platzräume im Wechsel mit Straßenräumen strukturieren und charakterisieren den zentralen Einkaufsbereich. Sie sollen sowohl als Eingangsbereiche fungieren als auch periphere Einzelhandelslagen (Edeka-Markt) anbinden. Dem Fußgänger / Passanten ist Vorrang vor den übrigen Verkehrsfunktionen wie Fahrer-schließung und Parken einzuräumen. Bestehende (Oberer -, Unterer Markt- platz, Brauereiplatz) und geplante Plätze im Bereich Einmündung Mühl-/ Maichinger Straße und im Kreuzungsbereich Alte Stuttgarter Straße / Oswald-, Bachstraße sollen mit den o. g. Funktionen und einer einheitlichen Gestaltung zur Ablesbarkeit des zentralen Versorgungsschwerpunkts, zur Attraktivitätssteigerung, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns und damit zur Identifikation der Magstadter mit ihrer Ortsmitte beitragen.

### e) Grünbereiche

Zur Anziehungskraft des Ortskerns für seine Nutzer und zur Wohnumfeldqualität für seine Bewohner tragen die öffentlichen und privaten Grünflächen wesentlich bei. Das Konzept spricht Empfehlungen aus für die Erhaltung / Schaffung von Grünbereichen. Deren räumliche Abgrenzung und Gestaltung ist mit den Erfordernissen der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen abzustimmen. Im Verbund mit Begrünungsmaßnahmen in den Straßen- und Platzräumen, der Begrünung der privaten Hof- und Erschließungsflächen und ggf. Dachbegrünung sind sie bedeutsam als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für die Biotopvernetzung, die Regulierung des Wasserhaushalts (Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers), das Stadtklima (Vermeidung von Hitzeinseln, Staubbindung, Luftbefeuchtung) und das Ortsbild.



## ➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Bestandsanalyse



LEGENDE					
	Freifläche - überwiegend versiegelt		Gestaltete öffentliche Fläche / Fläche mit gestalterischen Ansätzen		Öffentliche Parkierung
	Freifläche - teilweise versiegelt		Platz, Platzraum		Spielplatz / Bolzplatz
	Freifläche - überwiegend entsiegelt, begrünt		Baum im öffentlichen Raum		Grün- / Parkanlage
	Brachfläche / untergenutztes Grundstück		Bachlauf		Zugang zu freier Feldflur
	Belag erneuerungsbedürftig		Fuß-, Radweg		S-Bahnhaltepunkt

Bestand: Grün- / Freiflächen, Versiegelung - Nordteil

### Stimulierende Ansätze für die Entwicklung

Zur Verbesserung des Wohnumfelds und des Kleinklimas, insbesondere in der Ortsmitte, tragen die Entsiegelung von Flächen und die Durchgrünung der Straßen- und Platzräume mit Anbindung (Vernetzung) an die ortsprägenden Grünstrukturen entscheidend bei.

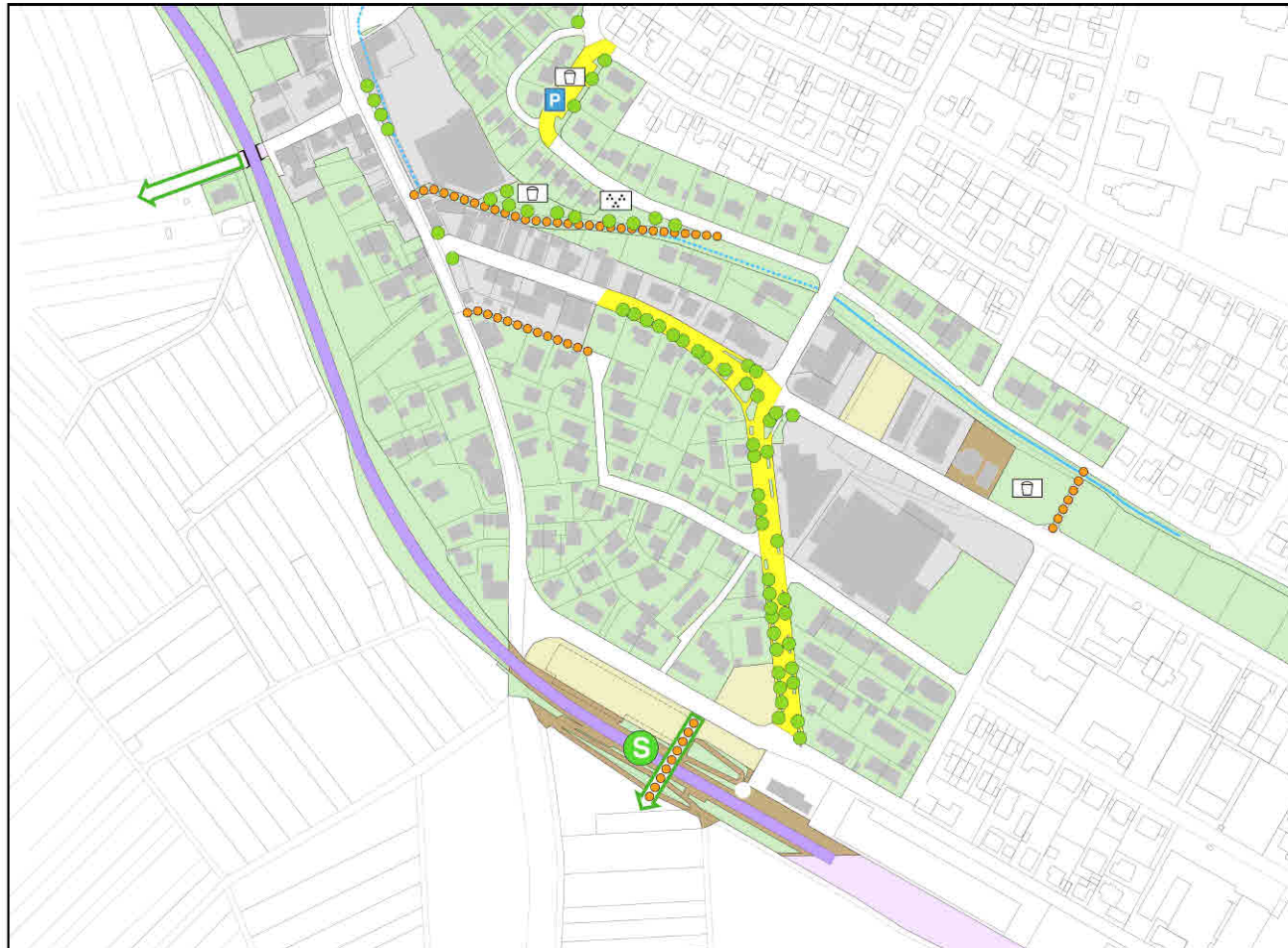
Vorhandene Ansätze sind:

### Kompakter Siedlungskörper Magstadts

Aufgrund des kompakten Siedlungskörpers ist die freie Feldflur aus dem Ortskern auf kurzem Wege schnell erreichbar. Allerdings bilden die oftmals in Hochlage im Wechsel mit in Einschnitten geführte Bahntrasse sowie die neuen Umfahrungsstraßen Barrieren, die einen Zugang in den Außenraum vielfach nur punktuell zulassen. Diesen Mobilitätseinschränkungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds steht die damit erzielte, grundlegende Verkehrsentslastung des inneren Ortes, vor allem des Ortskerns entgegen; sie führt zu einer spürbaren Erhöhung der Lebensqualität der dort wohnenden und arbeiten den Menschen, und eröffnet die Chance des Umbaus und der Gestaltung der Ortsmitte zu einem lebenswerten, attraktiven Quartier und repräsentativen Mittelpunkt von Magstadt.



**➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Bestandsanalyse**



LEGENDE	
	Freifläche - überwiegend versiegelt
	Freifläche - teilweise versiegelt
	Freifläche - überwiegend entsiegelt, begrünt
	Brachfläche / untergenutztes Grundstück
	Gestaltete öffentliche Fläche / Fläche mit gestalterischen Ansätzen
	Platz, Platzraum
	Baum im öffentlichen Raum
	Bachlauf
	Belag erneuerungsbedürftig
	Öffentliche Parkierung
	Spielplatz / Bolzplatz
	Grün- / Parkanlage
	Zugang zu freier Feldflur
	Fuß-, Radweg
	S-Bahnhaltepunkt

Bestand: Grün- / Freiflächen, Versiegelung - Südteil

**Traditionelle Siedlungsstruktur**

Insbesondere dort, wo die traditionelle, meist giebelständige Bebauung im Wechsel mit zur Straße offenen Hofräumen noch erhalten ist, ergeben sich über die Hofflächen oftmals Durchblicke in den Grünraum der rückwärtigen Gärten (Mühl-/ Bachstraße, südliche Neue Stuttgarter Straße, Weilemer Straße). Auch beleben in Einzelfällen bis an die Straße reichende Gärten den Straßenraum. Dieses besondere Siedlungsgefüge kann Vorbild für die großflächigen Neuordnungsbereiche sein.

**Begrünte Grundstücke**

Die privaten und öffentlichen Grundstücke mit Ausnahme des Ortskerns und der Gewerbegebiete sind überwiegend begrünt und mit Bäumen bestanden. An einigen wenigen Stellen, z. B. am Planbach, am Hang südlich der Mühl- / Bachstraße sowie entlang der erst später gebauten Bahntrasse ist der historische Grüngürtel aus Hausgärten und Obstbaumwiesen um den Ortsetter noch ablesbar. Diese "Grüninseln" sollten zur Erhaltung der Attraktivität des Wohnumfelds, der Ökologie und des Ortsbildes möglichst geschützt werden.

Gesetzliche Auflagen (Schutz des Bodens) und steigende Grundstücks- und Baukosten verstärken den Zwang zur verdichteten Bebauung, was oftmals zu einer Einschränkung der Grundstücksflächen führt, die für Begrünung und Grünnutzung zur Verfügung stehen. Die Vorteile liegen in einer spürbaren Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie der Wahrung des kompakten, wegesparenden Siedlungskörpers.



## ➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Bestandsanalyse

### Ortsprägende Grünstrukturen

#### Planbach und Erbach

mit ihren Grünsäumen begrenzen die Ortsmitte im Norden und Süden. Bereits heute bilden sie die "Perlenschnur" für die bestehenden öffentlichen Spiel-, Frei-zeit- und Erholungsflächen.

#### Der Kirchhügel,

auf dem die spätgotische Wehrkirche inmitten ihrem trutzigen Mauerring thront, markiert auch heute noch die Ortsmitte. Der Kirchhügel ist mit seinen Grünflächen, den Bäumen und den begrünten Mauern zugleich ein bedeutender Grünraum mitten im Ort, der sich den Bewohnern als solcher aber nur mittelbar erschließt.

#### Bahntrasse

Mit den begrünten Dämmen und Einschnitten der Bahntrasse besitzt Magstadt im Südwesten eine "grüne Stadtmauer", die nur in den Bereichen mit Lärmschutzwänden unterbrochen wird. Als deutliche Zäsur scheidet sie trennscharf den Siedlungskörper von der Landschaft. Hohe ökologische Bedeutung besitzt das Grünband entlang der Gleisanlage mit seiner Biotopvernetzungs-funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### Grün- und Freiflächengestaltung im öffentlichen Raum

Zu den drei gestalteten Straßenräumen im Planungsgebiet - Bahnhofstraße, Pfarrstraße, Brunnenstraße - gesellen sich Straßen, die zumindest (grün-)gestalterische Ansätze aufweisen; hierzu zählen die Maichinger Straße bis zum Edeka-Gelände und mit Abstrichen die südliche Traubenstraße.

Mit dem Oberen und Unteren Marktplatz sowie dem Brauereiplatz gibt es drei gestaltete Plätze mit standortprägenden Bäumen im Ort, die Bäume auf dem Brauereiplatz stehen in Trögen auf

der darunter liegenden Tiefgarage. Die Aufenthaltsqualität des Unteren Marktplatzes wird durch die Parkierungsnutzung beeinträchtigt.

Schließlich sind noch die begrünten, halböffentlichen Flächen im Innenhof des Seniorenheims und die Grünrabbatten an der Brunnenstraße zu nennen, die das öffentliche "Grüninventar" des Ortskerns bereichern.



Gartenzone südlich Mühlstraße

Kirchhügel



### Mängel und Defizite

#### Flächenversiegelung

Nutzungs- und Baudichte sowie die Überlagerung von Nutzungen auf den Grundstücksfreiflächen (Erschließung, Parken, Abstellen / Lagern) vor allem im Ortskern führt in weiten Teilen zu einer flächendeckenden Versiegelung der Grundstücke. Dies gilt auch für das Edeka-Grundstück und das Gärtneriegelände in der Krautstraße. Große Teile des Gewerbegebiets im Bereich Robert-Bosch- und Gottlieb-Daimler-Straße sind versiegelt. Ausnahmen bilden dort für die spätere Nutzung / Bebauung vorgehaltene, oftmals begrünte Verfügungsgrundstücke. Einen hohen Versiegelungsgrad weisen schließlich auch viele gemischt genutzte Grundstücke in der nördlichen Bahnhofstraße sowie in der Traubenstraße auf.

Dem hohen Versiegelungsgrad steht ein entsprechend geringer Anteil an Grün- und begrünten Flächen und Bäumen, vor allem im Ortskern, gegenüber. Die mit der Flächenversiegelung einhergehende, negative Beeinflussung des Stadtklimas (u.a. sommerlicher Hitzestau, Ausbildung von Wärmeinseln, fehlende Staubbinding) beeinträchtigt das Wohnumfeld und führt zu gesundheitlichen Problemen, insbesondere bei älteren Menschen. Wohnungsnahe Aufenthalts- und Erholungsflächen auf den privaten Grundstücken in den Baublocks sind dort nur vereinzelt vorhanden.

#### Fehlendes (Grün-)Gestaltungskonzept, Grünvernetzung nur in Ansätzen

Stadtklimatisch und stadt bildwirksame Grün- und begrünte Flächen, die als Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen genutzt werden können, konzentrieren sich auf die Park- und Spielanlage am Planbach zwischen Rosen- und Weiherstraße, den Eissee und die neu gestaltete Park- und Spielanlage südöstlich des Edeka-Areals, jeweils am Rande des bzw. abseits des Ortskerns gelegen. Eine Vernetzung mit den vereinzelt Grün-elementen im Ortskern ist kaum gegeben.



## ➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Konzeption

### Entwicklungsziele, konzeptionelle Ansätze

Die Begrünung der öffentlichen Räume wird von den Menschen insbesondere dort, wo begrünte private Flächen auf den Privatgrundstücken fehlen, als optische Bereicherung und als Merkmal eines qualitätsvollen Wohn- und Lebensumfelds wahrgenommen. Es ist deshalb im öffentlichen Interesse, die öffentlichen "Wohnzimmer" (Plätze) und "Flure" (Straßen) vor allem im Ortskern mit Grün- und Gestaltungselementen zu möblieren und zu schmücken und somit zur Identifikation ihrer Bewohner mit *ihrer* Gemeinde beizutragen.

Grünflächen und Flächen mit punktuellen Begrünungsmaßnahmen, vor allem als Bäume, verbessern das Kleinklima - Schattenbildung, Verdunstungskälte, Staubbindung - und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität auf den Straßen und Plätzen im Ort. Sie bereichern das Ortsbild und leisten als Lebensräume für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung.

Das Grün - und Freiflächenkonzept fußt auf folgenden Leitbildern im Leitkonzept Umfeld, Landschaft, Erholung im Gemeindeentwicklungsplan 2020: *"Wir wollen (. . .)*

- *mittels Erhaltung, Neuschaffung und Vernetzung der Grünflächen im öffentlichen Raum (Straßen, Plätze) ein Grüngerüst im Innenbereich aufbauen, vor allem im Ortskern und im Bahnhofsbereich*
- *die Hauptstraßen entsprechend ihrer künftigen Funktion um-/ rückbauen und entsprechend den angrenzenden Nutzungen gestalten (Grün, Aufenthalt)*
- *die alten und neuen Ortseingänge als wahrnehmbare Schnittstellen zwischen Landschaft und bebauter Ortslage gestalten (. . .)".*

Das "Grün- und Freiflächenkonzept" (S. 39) greift das Prinzip einer ost-west-ausgerichteten Leiter mit den Bächen als "Holmen" und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen als "Sprossen" auf. Entwurfs- und Gestaltungselemente unter Nutzung der o. g. vorhandenen Ansätze sind:

#### a) Bachräume

Die Bäche mit ihren begleitenden Grünräumen sollen als Bewegungs-, Erholungs- und Freizeitachsen ausgebaut und mit den übrigen Grünstrukturen vernetzt werden (aus Workshop "Grün, Bäche" am 22. und 29. Mai 2006).

#### Leitidee Planbach

"Ausbau einer "grünen Achse" im Verlauf des Planbachs mit Fuß- und Radweg; Umsetzen des Konzepts "Perlenschnur", d. h. Aufreihung unterschiedlicher Erlebnis- und Erholungspunkte und deren direkte Erfahrbarkeit durch Zutrittsmöglichkeit (öffentliche Nutzung) und mittelbar durch Einsicht, Durchblicke über private Grundstücke".

#### Leitidee für den Erbach

"Sichtbar- und damit Bewusstmachen des Erbachs im Ortsbild, Offenlegung des Erbachs im Bereich Mühl-/Bachstraße; Offenlegung des Planbachs nördlich der Krautstraße; Schaffung eines Zugangs zum künftigen Planbachweg".

#### Anmerkung!

Eine Offenlegung des Planbachs im Bereich Mühl-/Bachstraße ist aus technischen und Platzgründen nicht möglich

#### b) Straßenräume

Zur Herstellung der "Sprossen" kommt der Begrünung / Grüngestaltung der in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßenräume besondere Bedeutung zu:

- Trauben- / Rießstraße,

- Neue Stuttgarter - / Maichinger Straße / Bahnhofstraße,
- Rosenstraße / Oswaldstraße / Alte Stuttgarter Straße / Goethe- / Erbachstraße

Priorität erhält der Straßenzug Neue Stuttgarter - / Maichinger Straße / Bahnhofstraße als Hauptfunktions- und Bewegungsachse entsprechend der Formulierung im Leitbildgerüst zum Innerörtlichen Verkehrskonzept (Workshop vom 30. März und 6. April 2006):

*"Offenhalten und Ausbau der zentralen "Lebenslinie" vom Rathaus über die Maichinger Straße zum Edeka und weiter zum S-Bahnhaltepunkt".*

Für die Grünvernetzung in Ost-West-Richtung sind aber auch die Straßenräume Pfarrstraße, Straße Marktplatz, Mühl-/ Bachstraße, Schafhauser Straße (Anbindung des Bahngrüns und des Außenbereichs) von Bedeutung.

#### c) Plätze

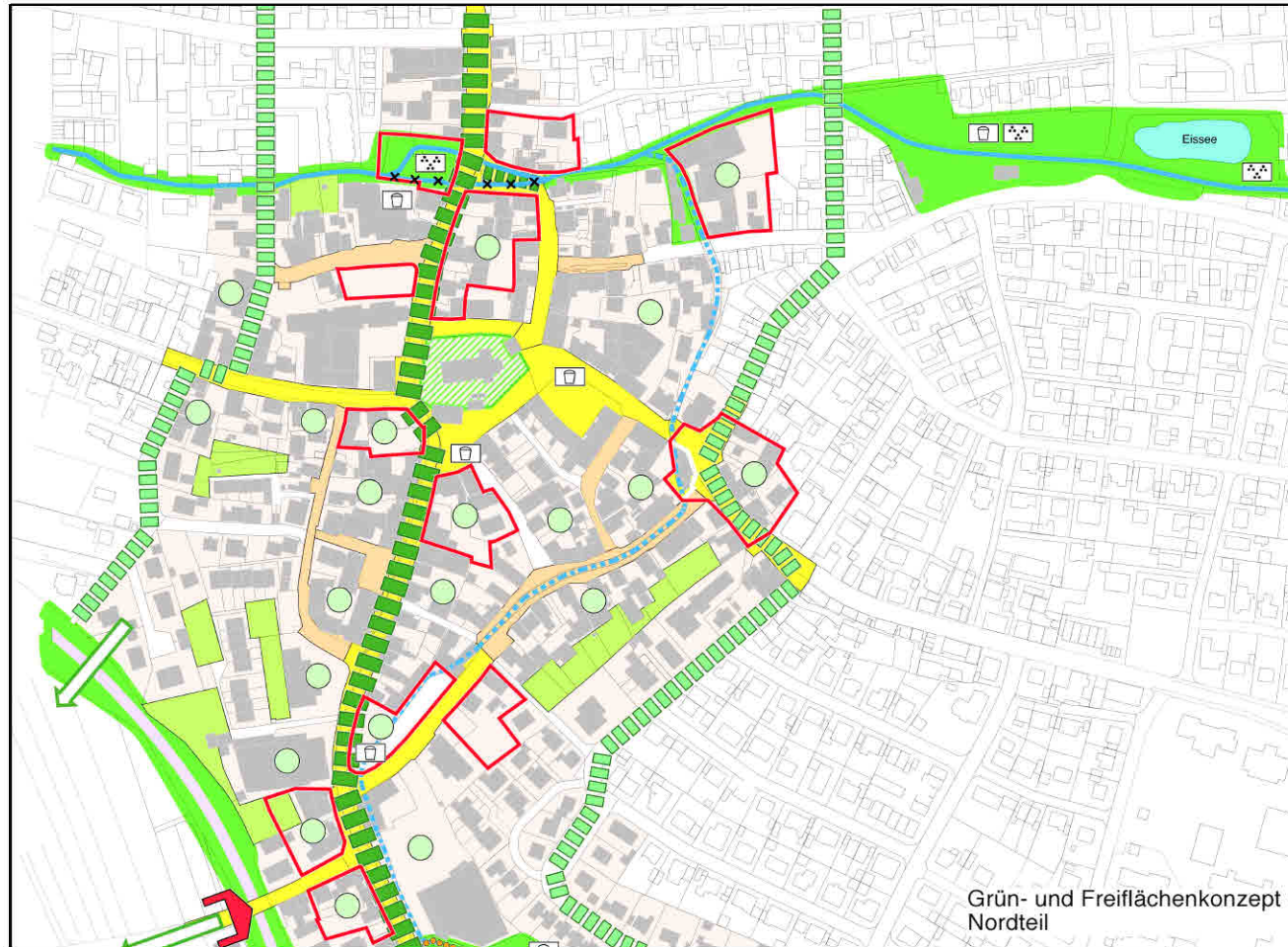
Eine Abfolge von Plätzen unter Einbeziehung der vorhandenen Plätze Oberer Markt, Unterer Marktplatz, Brauereiplatz schafft Aufenthalts- und Verweilzonen und zielt damit auf die Stärkung und Attraktivierung des Ortskerns als zentralem Versorgung-/Einkaufsbereich und Wohnstandort in Magstadt ab. Neue Plätze im Ortskern sollen entstehen im

- Einmündungsbereich Mühl- / Maichinger Straße
- Kreuzungsbereich Alte Stuttgarter - / Oswald- / Bachstraße

Der geplante "S-Bahnplatz" im Vorfeld des S-Bahnhaltepunkts mit seinen Funktionen S-Bahnzugang, Aufenthalt und Verweilen sowie Repräsentation bildet den Endpunkt der o. g. Hauptfunktions- und Bewegungsachse. Gleich-



➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Konzeption



LEGENDE			
	Ortsbildprägende Grünachse		Grün-, Parkanlage
	Bachlauf		Gastronomie
	Bachlauf verdolt		Grünvernetzung 1. Priorität
	Bachlauf verdolt		Grünvernetzung 2. Priorität
	Spielplatz		Gestalteter öffentlicher Raum - Bestand
	Grün-, Parkanlage		Gestalteter öffentlicher Raum - Planung / Neugestaltung
	Gastronomie		Inszenierung Grünraum Kirchhügel
	Grünvernetzung 1. Priorität		Entsiegelung, Begrünung
	Grünvernetzung 2. Priorität		Sicherung innerörtliche Grünfläche
	Spielplatz		Gestaltung Ortseingang
	Grün-, Parkanlage		Zugang zu freier Feldflur
	Gastronomie		Parkierungsschwerpunkt P + R
	Grünvernetzung 1. Priorität		S-Bahnhaltepunkt
	Grünvernetzung 2. Priorität		Maßnahmenbereich

zeitig soll er als neues Entrée in den Ort ein lebendiger Willkommenraum für die Nutzer der S-Bahn sein.

Neben Parkierungsmöglichkeiten steht die Schaffung attraktiv gestalteter Aufenthaltsflächen im Vordergrund. Hier spielt die Gestaltung mit Grünelementen wie Bäumen, eine große Rolle (Blickfang, Schattenspende).

**d) Fuß-/ Radwege**

Ein Grundgerüst stellt das teilweise zu verbessernde Netz von straßenbegleitenden Gehwegen zusammen mit den Verbindungswegen zwischen Brauerei- und Maichinger Straße, Mühl- und Goethestraße (Silcherstaffel), Maichinger- und Erbachstraße, sowie Gottlieb-Daimler- und Erbachstraße dar.

Während der Grünraum des Erbachs von der Maichinger Straße zum Außenbereich fußläufig und für Radfahrer ausreichend und abwechslungsreich erschlossen ist, fehlt ein durchgängiger, den Planbach begleitender Fuß- und Radweg mit Ausnahme des Abschnitts zwischen Rosen- und Weiherstraße.

Entlang des Planbachs als grünem Erlebnis- und Gestaltungsband sollen die vorhandenen Ansätze Zug um Zug ergänzt werden. Dabei sind je nach verfügbarer Fläche ein Begleitweg, aber auch Wegeabschnitte über dem Bach mittels geeigneter Konstruktionen denkbar. Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen:

- Weiterführung des öffentlichen Wegs zwischen den Gebäuden Planstraße 14 und 16 zum Bach und weiter in östlicher Richtung entlang des Wasserlaufs zur Grünanlage östlich der Rosenstraße.



### ➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Konzeption



LEGENDE			
	Ortsbildprägende Grünachse		Grün-, Parkanlage
	Bachlauf		Gastronomie
	Bachlauf verdolt		Grünvernetzung 1. Priorität
	Bachlauf verdolt		Grünvernetzung 2. Priorität
	Spielplatz		Gestalteter öffentlicher Raum - Planung / Neugestaltung
	Gestalteter öffentlicher Raum - Bestand		Inszenierung Grünraum Kirchhügel
	Sicherung innerörtliche Grünfläche		Entsiegelung, Begrünung
	Gestaltung Ortseingang		Zugang zu freier Feldflur
	Parkierungsschwerpunkt P + R		S-Bahnhaltepunkt
	Maßnahmenbereich		

- Herstellung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs entlang der geplanten Kita - Freispielfläche von der Neuen Stuttgarter Straße Richtung Traubenstraße im Zuge der geplanten Bachverlegung (Siehe unten Seite 62)

Unerlässlich ist schließlich die Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes im Ortskern mit dem Netz von Wirtschafts- und Forstwegen im Außenbereich, vor allem jenseits der Bahntrasse und der Umgehungsstraßen. Mit der Bahnunterführung beim S-Bahnhaltepunkt und der Bahnunterführung im Verlauf der Rießstraße ist dafür bereits Sorge getragen. Die neue Bahnbrücke über die Schafhauser Straße wurde aufgeweitet und mit beidseitigen Fußwegen versehen.

#### e) Neuordnungsmaßnahmen / Entsiegelung von Flächen

Wichtige Planungselemente bei der Neuordnung und Neubebauung von besiedelten Bestandsflächen sind die Entsiegelung privater Grundstücksflächen sowie die Begrünung der Freiflächen und ggf. der Gebäude (Dach- Fassadenbegrünung). Dies dient der Rückhaltung und Verdunstung von nicht kontaminierten Niederschlagswasser, der Nutzung als Brauchwasser sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Nicht zuletzt lassen sich dadurch die Abwasserbeiträge senken (Entlastung der Kläranlage).

Genauso wichtig ist die Nichtversiegelung öffentlicher Funktionsflächen. Gemeint sind vorrangig die geplanten Parkierungsanlagen im Umfeld des S-Bahnhaltepunkts, in der Oswaldstraße und ggf. in der Neuen Stuttgarter Straße im Bereich des geplanten Kita-Spielplatzes.



## ➔ Rahmenplan - 3. Grün- und Freiflächenkonzept; Konzeption

### f) Ortseinfahrten / -eingänge

Für das Planungsgebiet ist die Schafhauser Straße künftig die wichtigste, weil zentrale Ortseinfahrt von der B 464. Die umgebaute und erweiterte Bahnbrücke gleicht einem "Stadtter", der Bahndamm einer Stadtmauer. Im Zuge der Umgestaltung der Schafhauser Straße sind deshalb folgende Funktions- und Gestaltungselemente zu beachten:

- Weiterführung der Gehwege in die freie Landschaft und deren Verknüpfung mit dem Feldwegenetz
- (Künstlerische) Gestaltung der Bahnbrücke, die sich derzeit als reines Funktionsbauwerk darstellt
- Einrichtung eines Standplatzes mit Infotafel (Ortsplan, Übersicht Gewerbebetriebe, wichtige Zielpunkte und Adressaten etc.)
- Gliederung und Gestaltung des Strassenraums (Bäume mit Pflanzquartieren).

Edeka-Parkplatzes auf, auch im Zuge der Neuordnung des Kreuzungsbereichs Alte Stuttgarter -, / Bach-, / Oswaldstrasse kann sich dieses Element wiederholen.

### g) Kirchhügel

Das Wahrzeichen Magstadts ist die Johannes-Täufer-Kirche. Die Grüninsel um die Kirche mit ihrer ruhigen Abgeschlossenheit mitten im Ort kann nur erahnt werden. Denkbar ist die Öffnung des Kirchhofes für die Öffentlichkeit als Ort der Besinnlichkeit und Ruhe im Gegensatz zum lauten und bewegten Treiben auf den beiden Marktplätzen. Zusätzlich können die der Straße Marktplatz zugewandten Mauern noch stärker begrünt werden und damit den Charakter einer grünen Raumkante erhalten. Das Element der "grünen Wand" taucht in Magstadt bereits an der Norostseite des



## ➔ Rahmenplan - 4. Konzept Verkehr, Mobilität

### Mobilitätskonzept für die Ortsmitte

Mit Umsetzung großer Teile des Straßentangentensystems und Anschluss an das S-Bahnnetz ist einer großer Schritt zum Umbau des Magstadter Verkehrssystems getan.

In einem zweiten Schritt soll nun die Reduzierung des von den Magstadtern erzeugten Binnenverkehrs als langfristige, nachhaltige Maßnahme in Angriff genommen werden. Ein Mobilitätskonzept für die Ortsmitte besteht aus folgenden Bausteinen:

- **Aktuelles Busnetz**  
Anbindung des S-Bahnhaltepunkts an die örtliche Buslinie, Abstimmung des Fahrplans mit dem S-Bahntakt
- **Innerörtliches Verkehrskonzept**  
Es basiert zwingend auf dem Bau der Osttangenten; hinzu treten weitere Elemente:
  - Altstadttring (Tempo 30): Mühl-/Bach-, Maichinger-, Neue Stuttgarter Straße; verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 7): Unterer Marktplatz, Pfarrstraße
  - LKW-Lenkungskonzept: Durchfahrtsverbot für LKW im Ortskern; alle Gewerbegebiete sind über Umgehungsstraßen zu erreichen
  - Parkierungskonzept: Parken nur auf ausgewiesenen Stellplätzen; je näher am Ortskern gelegen, umso kürzer die zulässige Parkdauer, um Kunden von Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben freie Parkplätze zu garantieren.
- **Innerörtliches Verkehrskonzept Süd**  
Ableitung des Gewerbeverkehrs auf die Süd-tangenten, Verkehrsberuhigung der Wohnquartiere im Umfeld des S-Bahnhaltepunkts, Aufwertung der ehemaligen Durchgangsstraßen - Maichinger Straße, Hindenburgstraße, Bahnhofstraße, westliche Robert-Bosch-Straße, Zeppelinstraße - zu Wohnstraßen
- **LKW-Lenkungskonzept Nordost**  
Verflüssigung des Verkehrs, Abbau der Ver-

kehrsfährdung (vor allem in den wichtigen Schulwegachsen Weiher- und Fichtenstraße), Freimachen von Flächen für die Parkierung

### Entwicklungsziele, konzeptionelle Ansätze

Unter dem Motto "Der öffentliche Raum ist Gemeingut und somit für alle gleichermaßen da" sollen mit einem "Mobilitätskonzept Ortsmitte" die Ziele verfolgt werden:

- Schrittweise Rückgabe öffentlicher Räume und Flächen an die Bürger als Aufenthaltsbereiche, für öffentliche Veranstaltungen und ggf. für private Aktivitäten und Feiern
- Verbesserung des "Modal Split", d. h. Reduzierung des privat erzeugten PKW-Verkehrs zugunsten der Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad, der Nutzung des Busses sowie dem Aufbau von Car-Sharing-Modellen; Grundsatz: vom "Besitzen" zum "Nutzen" kommen
- Stärkung des ÖPNV-Angebots als Rückgrat der multimodalen Mobilität im Verbund mit der Nahmobilität (zu Fuß, Fahrrad, Pedelec)
- Herstellung einer barrierefreien Mobilitätsachse in der Straßenabfolge Neue Stuttgarter Straße - Marktplatz - Maichinger Straße - Bahnhofstraße ab der Blumenstraße bis zum S-Bahnhaltepunkt
- Mittel- bis langfristig Reduzierung der Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Strassenraum zugunsten des Baus von Sammelparkplätzen
- Herstellung sich selbsterklärender Straßenräume - Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit, Reduzierung der Beschilderung auf ein Mindestmaß

Der Rückbau überdimensionierter Fahrbahnflächen im Bereich

- Neue Stuttgarter Straße ab Einmündung Planstraße nach Norden
- Einmündung Mühlstraße / Maichinger Straße
- Kreuzung Kraut-, Rosen-, Oswald-, Hermannstraße

bietet die Chance zur (Rück-)Gewinnung von Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für Fußgänger und Passanten. Laut der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 von 2007, sind Straßen und Plätze von den Rändern, sprich den Flächen für Fußgänger- und Radfahrer, her zu planen, d. h. deren Bedürfnisse mindestens gleichrangig mit denen des motorisierten Fahrverkehrs berücksichtigt werden.

Viele Städte und Gemeinden haben bereits gute Erfahrungen mit "Begegnungszonen" mit Tempo 20 ohne Beschilderung und ohne Vorrang einzelner Verkehrsarten gemacht. Es gilt ausschließlich die "Rechts vor links-Regelung". Fehlende weitere Verkehrsregelungen und -lenkungen nehmen die "Sicherheit des Bevorrechtigten", erzeugen so mehr Aufmerksamkeit und fordern das bewusste und aufmerksame Wahrnehmen des Verkehrsgeschehens. Nach einer gewissen Angewöhnungszeit arrangieren sich die Verkehrsteilnehmer, das Ergebnis spricht für sich: weniger Unfälle, weniger Stockungen und Staus, entspannteres Verhalten aller Verkehrsteilnehmer.

Ggf. können mittel- bis langfristig die Geschwindigkeitsvorgaben in den Straßen mit Tempo 30 in der Ortsmitte im Hinblick auf die Schaffung der o. g. Begegnungszonen mit Tempo 20 km/h überprüft werden. Die engen Straßenräume in Magstadt lassen die Einrichtung von Radwegen nicht zu, Radfahrer müssen die Fahrbahn nutzen.