

## GR-Drucksache Nr. 16/2005

bisheriger Vorgang, GR-Drucksache/n Nr. 46/2004, 68/2004, 69/2004, 15/2005

**Gemeinde Magstadt**

**Beschlussvorlage**

**Öffentlich**

**Amt:** Bürgermeister

Magstadt, den 15. Februar 2005

**Sitzungstermin:** Gemeinderat am 22. Februar 2005

**Tagesordnungspunkt:** Bebauungsplan „Sanierung Ortskern II - Schoenenberger Areal“  
**hier:**  
**Billigung** des überarbeiteten städtebaulichen Funktionsplans, einschl. Supermarkt-Konzept und Erschließungskonzept und **Beschluss** über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen TöB zu den Änderungen des städtebaulichen Konzepts

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Änderung des städtebaulichen Konzepts hinsichtlich
  - des Supermarktkonzepts: Vergrößerung der überbaubaren Fläche und der Verkaufsfläche sowie
  - des Erschließungskonzepts: Wegfall der Gehwegverbindung mit Treppenanlage Silchertaffel – öffentliche Grünfläche – Maichinger Straße entsprechend der Darstellung im überarbeiteten städtebaulichen Funktionsplan vom 22. 02. 2005 und der Beschreibung nach Ziffer 1 und 2 wird zugestimmt.
2. Der aufgrund der Beschlüsse zu den Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und den Änderungen nach Ziffer 1 Beschlussvorschlag überarbeitete städtebauliche Funktionsplan 1:500 des Architekten Hans-Jörg Ludmann, Leonberg, vom 22.02. 2005 wird gebilligt (Anlage 1).
3. Die Verwaltung wird beauftragt,  
die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen, wobei Anregungen nur zu den vorgenommenen Änderungen vorgebracht werden können.  
**Grundlage** der Bürgerbeteiligung und der betroffenen Träger öffentlicher Belange sind
  - Städtebaulicher Funktionsplan 1:500 des Architekten Hans-Jörg Ludmann, Leonberg, vom 22.02. 2005
  - Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung vom 27. 07. 2004 ergänzt um die Beschreibung der Änderungen des Supermarktkonzepts und des Erschließungskonzepts (DS16/2005, Ziffer 1 und 2)
  - Geländeschnitt

## **Begründung:**

### **1 Supermarkt-Konzept:**

#### **- Vergrößerung der überbaubaren Fläche des geplanten Supermarktes an der Maichinger Straße**

Nach der bisherigen Konzeption war an der Maichinger Straße, die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Bruttofläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> geplant. Diese Fläche ist ausreichend für einen Discount-Markt mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Es liegt zwischenzeitlich ein Angebot für den Bau und Betrieb eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) vor. Hierfür wird eine Verkaufsfläche von ca. 1035 m<sup>2</sup> und Nebenflächen (Sozialräume, Kühlräume, Lager, Büros) von ca. 465 m<sup>2</sup> benötigt, wobei Sozialräume, Büros und Technikräume auf der Süd-Westseite im 1. OG untergebracht werden.

Das Gebäude ist wie bisher an der Ostseite des Geländes platziert. Die Gebäudefläche wurde nach Norden in den Hangbereich sowie nach Süden und Osten vergrößert und hat eine Fläche von ca. 1600 m<sup>2</sup>. Die Anlieferung erfolgt an der Süd-Westseite. Zur grünordnerischen Einbindung ist eine extensive Begrünung des geplanten Flachdaches und eine intensive Begrünung an der Ostseite als Abschluss zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche geplant.

Da der Verbrauchermarkt eine Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet, ist dieser als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen und eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11, Abs. 3 Satz 2 BauNVO erforderlich.

Dabei ist zu prüfen, ob sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Insbesondere ist nachzuweisen, dass der Verbrauchermarkt keine überörtliche Wirkung entfaltet und dieser zur verbrauchernahen Versorgung der Magstadter Bevölkerung benötigt wird.

Um dies fachlich fundiert nachzuweisen, wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, von der bereits im Jahr 2002 eine Marktuntersuchung in Magstadt durchgeführt wurde, mit einer entsprechenden ergänzenden und aktualisierten Untersuchung beauftragt.

### **2 Erschließungskonzept:**

#### **- Wegfall der direkten Gehwegverbindung von Silcherplatz/Erbachstraße zur öffentlichen Grünfläche/Maichinger Straße über eine Treppenanlage**

Die im städtebaulichen Funktionsplan vom 27.07.2004 vorgesehene Treppenanlage hat eine Länge von ca. 40 m vorgesehen und überwindet einen Höhenunterschied von ca. 8,30 m. Beidseitig der Treppen waren 1-3 m breite öffentliche Grünstreifen eingeplant. Die Gehwegverbindung über die Treppenanlage ermöglicht eine kurze direkte Verbindung von der Maichinger Straße über die öffentliche Grünfläche zum Silcherplatz.

Außerdem wurde eine barrierefreie Verbindung von der Maichinger Straße in östlicher Richtung durch die öffentliche Grünfläche zur Erbachstraße eingeplant, sowie ein zusätzlicher Gehweg auf der Südseite der Erbachstraße zum Silcherplatz. Die Mehrlänge dieser Gehwegverbindung beträgt ca. 150 m.

Anstelle der Treppenanlage verbleibt eine mind. 5 m breite private Grünfläche, die den jeweils angrenzenden Kettenhausgrundstücken zugeordnet wird. Damit wird ein Ausblick vom Silberplatz/Erbachstraße offen gehalten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Gesamtkosten:**

**Finanzierung:**

**Sachbearbeiter/-in:** Bürgermeister Dr. Merz










**Az.:** 623.22

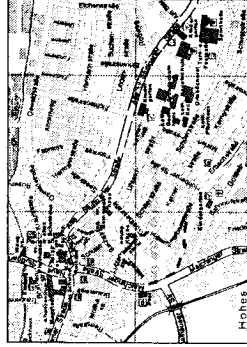
**Stichwort:** Bebauungsplan, Sanierung Ortskern II, Schoenenberger Areal, Billigung des Funktionsplans, Beschluss über erneute Beteiligung

**Protokollauszüge für:** Ordnungs- und Bauverwaltungsamt, Kämmerei, Akten, STEG

# Anlage 1 zu Gr.-Drucksache Nr. 16/2005

## LEGENDE

-  bestehende Gebäude
-  abzubrechende Gebäude
-  öffentlicher Platz
-  öffentliche Straße/Gehweg
-  privater Weg
-  öffentliche Grundfläche
-  private Grundfläche
-  Tiefgarage, privat
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



LANDKREIS SÜDLINGEN  
GEMEINDE MAGSTADT

## BEBAUUNGSPLAN SANIERUNG "ORTSKERN II" - SCHOENENBERGER AREAL - STÄDTEBAULICHER FUNKTIONSPLAN

Maßstab 1 : 1000



Magstadt, den 27. 07. 04  
geändert: 22. 02. 05

Aufgestellt:  
Gemeinde Magstadt  
BÜRGERMEISTER

Gefertigt:  
HANSJÖRG LUDMANN  
DIPLOM.-ING. (FH)  
FREIER ARCHITEKT  
STUTTGARTER STRASSE 12  
71229 LEONBERG

