

Bebauungsplan "Südlich der Kaiserstraße Teil 1"

Aufstellung Bebauungsplan "Südlich der Kaiserstraße Teil 1", Gemarkung Nellingen

Veröffentlichung eines Bebauungsplanentwurfs im Internet

Bebauungsplan „Südlich der Kaiserstraße Teil 1“, Gemarkung Nellingen

- Erneute Veröffentlichung im Internet nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) -

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in öffentlicher Sitzung am 19.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der Kaiserstraße Teil 1“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau am 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2023 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Zustimmung zur Weiterentwicklung der Planung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 06.12.2023 beschlossen, die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie der Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden von einschließlich 10.01.2024 bis einschließlich 10.02.2024 im Internet veröffentlicht.

In öffentlicher Sitzung am 17.04.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern der Überarbeitung des Planentwurfs zugestimmt und die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs „Südlich der Kaiserstraße Teil 1“ mit Begründung im Internet gemäß §§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Grenzen des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in dem abgebildeten Kartenausschnitt dargestellt. Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern vom 17.03.2023 / 07.11.2023:



Nellingen

Wilh

Stand 10/2021, © Stadtme

Der Bebauungsplanentwurf vom 17.03.2023 / 07.11.2023 / 22.02.2024 mit Begründung vom 17.03.2023 / 07.11.2023 sind im Internet auf der Homepage <https://planung.ostfildern.de> während der Dauer der nachfolgenden Frist vom 26.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 veröffentlicht.

Innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist werden die oben genannten Unterlagen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet während der allgemeinen Sprechzeiten beim Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern im Rathaus Ruit, Otto-Vatter-Str. 12, Erdgeschoss, öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an Frau Pfeiffer, Mail-Adresse: j.pfeiffer@ostfildern.de oder über das Beteiligungsportal der Stadt Ostfildern übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bei der Stadt abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird zusätzlich in das Internet unter obiger Internetadresse eingestellt.

Die veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg zugänglich.

Kurzfassung der Begründung

Für das Plangebiet gibt es lediglich einen einfachen Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße“, der nachrichtlich eine straßenseitige „Baulinie vom 2. XII. 1905“ beinhaltet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Baulinie und „im Übrigen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Um die in der Ortsmitte von Nellingen als besondere städtebauliche Qualität noch in mehreren Baublöcken vorhandenen (weitgehend unverbauten) grünen Blockinnenbereichen planungsrechtlich abzusichern, beabsichtigt die Stadt Ostfildern, eine Serie mehrerer inhaltlich vergleichbarer Bebauungspläne aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen. Neben der Sicherung der unverbauten Bereiche als private Grünflächen soll die Baulinie aus dem Jahr 1905 aufgehoben und die künftige überbaubare Grundstücksfläche neu definiert werden.

Entlang der Kaiserstraße, an der sich bereits im Zuge der bisherigen Entwicklung eine, bis zu zweieinhalb Geschosse umfassende, klar strukturierte städtebauliche Raumkante herausgebildet hat, soll durch die Festsetzung einer Baulinie (auf die gebaut werden muss), eine aus der vorhandenen Umgebungsbebauung abgeleitete Höhenfestsetzung und die Festsetzung einer auf die Baukörperstellung bezogenen Bebauungstiefe ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erzeugt werden, während die überbaubaren Grundstücksflächen in den übrigen Teilbereichen durch umlaufende Baugrenzen definiert sind.

Im Nachgang zur bereits durchgeführten Planauslage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind im Textteil des Bebauungsplans aus Präziserungsgründen zwei textliche Ergänzungen, die Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung sind, erfolgt:

1. In Ziffer B 3.2 wurde innerhalb der Festsetzungen zur Bauweise zusätzlich zur bereits festgesetzten Gebäudelänge (bei Parallelstellung zur Straße) eine maximal zulässige Gebäudebreite (bei Senkrechtstellung zur Straße) festgesetzt.
2. In Ziffer B 9 wurden Pflegehinweise für Bäume sowie ein Abstimmungsgebot mit Begründungserfordernis für den Beseitigungsfall als zu erhaltend gekennzeichnete Bäume mit aufgenommen.