

Vorlage

Fachbereich 3

110/2019

Geschäftszeichen: FB3/Sch/Rp
12.08.2019

Ältestenrat	16.09.2019	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	25.09.2019	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	09.10.2019	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg", Gemarkung Scharnhausen / Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter dem Plieninger Weg"

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

- Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag

- I. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Unter dem Plieninger Weg“ und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für den im Lageplan des Fachbereichs 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 13.09.2019 dargestellten Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufzustellen.
- II. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen Scharnhausens an. Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab und wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 18,16 ha, wovon ca. 12,68 ha gewerbliche Baufläche darstellen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der absehbare, zusätzliche Gewerbeflächenbedarf in der Gesamtstadt und im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfildern nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden.

Die gewerbliche Baufläche soll deshalb um ca. 18,16 ha nach Süden erweitert werden. Eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche dieser Größe ist in Ostfildern an kaum einer anderen Stelle mehr möglich. Durch die räumliche Nähe zur Autobahn (A8), zur Landesmesse, zum Flughafen und zur Metropolregion Stuttgart ist das Plangebiet als Gewerbebestandort besonders geeignet und sowohl bei bereits in Scharnhausen ansässigen, als auch bei externen Unternehmen, die sich in Scharnhausen ansiedeln wollen, sehr gefragt.

Auf Grund der Größe des Plangebiets ist eine interne Erschließung notwendig, die das zukünftige Gewerbegebiet an die Plieninger Straße im Norden und die K1269 im Osten anschließt. Um die Wirtschaftlichkeit des Gebiets zu gewährleisten und die Flächen optimal zu nutzen, müssen die quer durch das Gebiet verlaufenden oberirdischen Hauptversorgungsleitungen zukünftig an den südlichen Gebietsrand verlegt werden und im Bereich des Plangebiets unterirdisch verlaufen. Weiterhin sind flächenintensive Logistik-, Lager- oder Transportunternehmen auf Grund des zu hohen Flächenverbrauchs nicht zulässig. Autohöfe und Rastanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, um die Mehrbelastung der nahezu ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten. Um auch in Zukunft auf die steigende Verkehrsbelastung zu reagieren ist der Ausbau der K1269 von zwei auf vier Spuren entlang der östlichen Gebietsgrenze geplant. Um das ÖPNV Angebot zu verbessern werden an der Plieninger Straße im Norden sowie im Gebiet zwei neue Bushaltestellen entstehen, um eine Buslinie direkt durch das Plangebiet zu führen.

Da mit der Realisierung des Gebiets der südliche Rand der Gemarkung Ostfildern abschließend gestaltet wird, ist im südlichen Bereich des Plangebiets auf der gesamten Länge ein Grünstreifen mit Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zusätzlich dient dieser Grünstreifen als Retentionsfläche für Oberflächenwasser und bietet Platz für die Verlegung der Hauptversorgungsleitungen.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Ziele und um die Standortattraktivität Scharnhausens für gewerbliche Betriebe weiterhin zu sichern und auf die große Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen einzugehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs „Unter dem Plieninger Weg“
- Städtebauliche Essentials „Unter dem Plieninger Weg“

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragskonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel | <input type="checkbox"/> Ermächtigungsrest |
| <input type="checkbox"/> Überplanmäßige Auszahlungen | <input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Auszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |