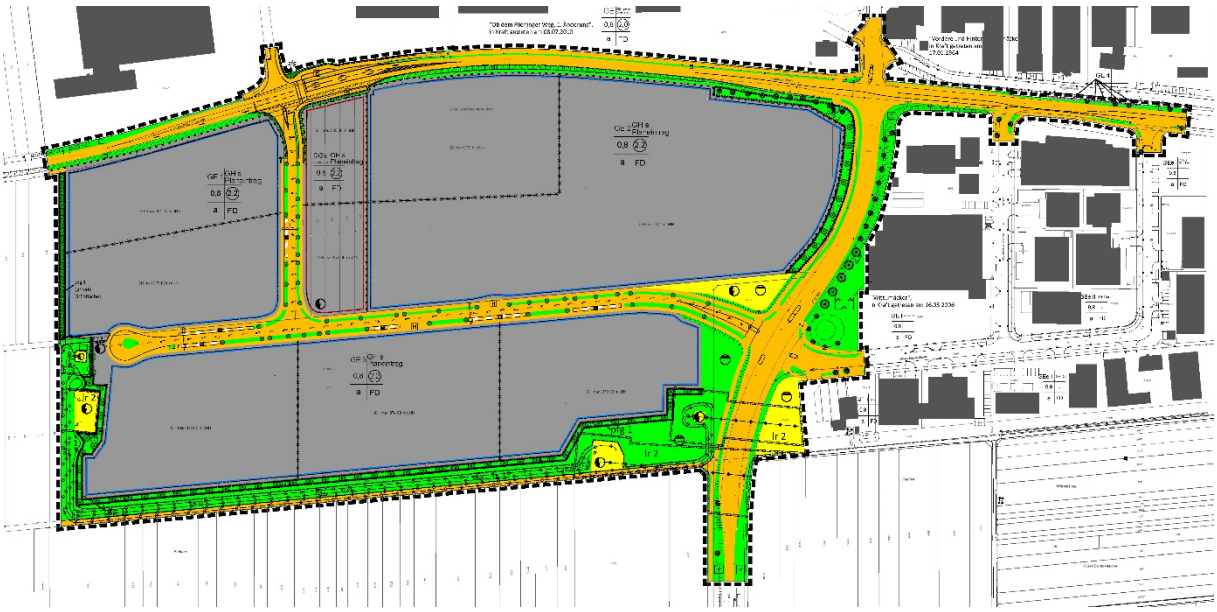
BEBAUUNGSPLAN

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„SCHARNHAUSEN WEST“

BEGRÜNDUNG vom 02.10.2020 / 09.09.2021 / 11.07.2023



1. Plangebiet

1.1 Lage und Anbindung

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen im nordöstlichen Teil Scharnhausens an. Die Erschließung findet über die L1192 (Plieninger Straße) im Norden und die K1269 im Osten statt. Über die K1269 ist die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A8 sichergestellt. In unmittelbarer Nähe zum Gebiet liegen zudem die Landesmesse und der Flughafen Stuttgart. Die Buslinien 73, 122 und 131 binden das Gebiet an das ÖPNV Netz an.
Trotz der unmittelbaren Nähe zum Flughafen liegt das Gewerbegebiet nicht in dessen Lärmschutzbereich. Die Lärmbelastungen von 58 dB (A) tagsüber und 51 dB (A) nachts sind vertretbar, da eine überwiegende Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nicht vorgesehen sind.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 650/1, 777, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 810, 860, 860/3, 1030, 1030/1, 1030/2, 4270 jeweils ganz und Teilflächen der Flurstücke 600, 638, 650, 650/2, 659, 659/7, 659/8, 659/9, 807, 1039, 1039/4 1039/24, 1039/25, 3732, 3947, 3947/2, 3947/3, 3958 mit einer Größe von insgesamt ca. 18,59 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2-4 BauGB

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 teilweise als ausgewiesene Gewerbegebietsfläche und teilweise als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Scharnhausen West“ überlagert bzw. beinhaltet in Teilen eine Änderung der Bebauungspläne „Westumfahrung Scharnhausen“ (Plan 2), in Kraft getreten am 21.10.1994, „Einzelhandel – Gewerbe Scharnhausen“, in Kraft getreten am 18.09.2014, „Wittumäcker“, in Kraft getreten am 16.03.2006 und „Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung“, in Kraft getreten am 08.07.2010 und „Vordere und Hintere Hassenäcker“, in Kraft getreten am 17.01.1964.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Richtung Süden, in direktem Anschluss an den Bestand. Dadurch soll der zusätzliche Bedarf an großen, zusammenhängenden, teilweise mehreren Hektar großen Gewerbeflächen in Ostfildern, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht, zukünftig gedeckt werden. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfilderns nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Betriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden.
Eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche dieser Größe, mit minderwertigeren landwirtschaftlichen Flächen, ist in Ostfildern an keiner anderen Stelle mehr möglich. Auch in den bestehenden Mischgebieten sind gewerbliche Nutzungen auf Grund von Immissionen, Lieferverkehr, Schichtbetrieb usw. nicht möglich. Eine Deckung des Bedarfs an großen und zusammenhängenden Gewerbeflächen durch Nachverdichtung innerhalb bestehender Gewerbegebiete ist ebenfalls in keinem ostfilderner Gewerbegebiet mehr möglich.

Für eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbeflächen und die Möglichkeit des Mehrgeschossigen Bauens zu Minimierung der Flächeninanspruchnahme wird die oberirdisch durch das Gebiet verlaufende 110 kV Stromleitung im Bereich der Gewerbeflächen unterirdisch an den südlichen und westlichen Rand des Gebiets verlegt.

Des Weiteren wird eine zusätzliche Erschließung innerhalb des Plangebiets angelegt, um das entstehende Gewerbegebiet zukünftig an die Plieninger Straße im Norden und die Kreisstraße 1269 im Osten anzuschließen. Um die durch die geschaffenen Arbeitsplätze entstehende höhere Verkehrsbelastung zu kompensieren ist der Ausbau der Verkehrsknotenpunkte sowie der K1269 und der Plieninger Straße vorgesehen. Weiterhin werden im Bereich des Knotens Plieninger Straße / DHL / Raumtechnik sowie innerhalb des Gewerbegebiets zwei Bushaltestellen errichtet, um das ÖPNV Angebot zu verbessern und die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu ermöglichen. Durch den Ausbau des Geh- und Radwegs entlang der Plieninger Straße sowie die Errichtung eines Gewerbegebietsinternen Geh- und Radwegs, der an die Elly-Beinhorn-Straße sowie die K1269 angeschlossen ist, wird sichergestellt, dass das Gebiet auch mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Neben den baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätzen wird ein zusätzliches Angebot an Abstellplätzen innerhalb des Quartiersparkhauses (siehe unten) geschaffen.

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan (PS 3.2.2 (G)) in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und verfügt über besonders fruchtbare Böden. Aus diesem Grund wird ein Bodenmanagement vorgenommen. Im Rahmen dessen werden die Oberböden bis zu einer Tiefe von 50 cm abgetragen

und auf landwirtschaftlichen Flächen mit minderwertigeren Böden wieder aufgetragen. Diese Bodenaufwertung findet ausschließlich auf ostfilderner Gemarkung statt und wurde in Teilen bereits erfolgreich umgesetzt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen – Änderungen der bestehenden Bebauungspläne

Die durch den Bebauungsplan „Scharnhausen West“ überlagerten Verkehrsflächen des Bebauungsplans „Westumfahrung Scharnhausen“ (Plan 2), werden teilweise übernommen und in Teilen überplant. Die Verkehrsflächen werden durch den Ausbau der Knoten K1269/ Elly-Beinhorn-Straße, K1269/ Plieninger Straße sowie der K1269 von zwei auf vier Spuren, vergrößert. Das Verkehrsgrün westlich der Verkehrsfläche entfällt teilweise durch den Ausbau der Gebietserschließung, wird jedoch in großen Teilen erhalten. Am östlichen Rand der K1269 entfällt durch den Straßenausbau ein Teil der der Verkehrsgrünfläche. Die dort wachsenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert.

Der östliche Bereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ überlagert Teile des qualifizierten Bebauungsplans „Wittumäcker“. Die Verkehrs-, Pflanzgebots- und öffentlichen Grünflächen werden in großen Teilen durch den neuen Bebauungsplan übernommen.
Das Verkehrsgrün sowie die öffentliche Grünfläche (Flst. 4270) östlich der K1269, nördlich der Elly-Beinhorn-Straße bleiben erhalten. Die dort stehenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Elly-Beinhorn-Straße (Flst. 1039/4) wird eine Ausweichfläche für die Regenwasserretention festgesetzt. Der Bereich bleibt unversiegelt.
Im Bereich südlich der Plieninger Straße entfällt der festgesetzte (aber nicht hergestellte) Gehweg zu Gunsten des Ausbaus der Verkehrsflächen. Die Restflächen bleiben als Verkehrsgrün erhalten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird der durch den qualifizierten Bebauungsplan „Vordere und hintere Hassen“ festgesetzte straßenbegleitende Grünstreifen durch den Ausbau des Knotens K1269 und Plieninger Straße zu Verkehrsfläche. Die dort bereits im Bestand auf öffentlichen Flächen vorhandenen Stellplätze (durch Baulasten gesichert) werden planungsrechtlich durch die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE 4) gesichert. Diese sichert die bestehenden Stellplätze. Außer offenen Stellplätzen sind im GE 4 keine anderen Nutzungen zulässig.
Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Einzelhandel – Gewerbegebiet Scharnhausen“ wird in Teilen überlappt. Da der qualifizierte Bebauungsplan „Scharnhausen West“ alle Festsetzungen des Textbebauungsplans enthält, gilt dieser im Bereich der Überlappungen.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ überlagert Teile des qualifizierten Bebauungsplans „Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung“. Im Bereich des Knotens Plieninger Straße (L1192), Zufahrt DHL Global Forwarding und Raumtechnik Messebau & Event Services entsteht eine neue Bushaltestelle. Entlang der Plieninger Straße wird der bestehende Geh- und Radweg aus Richtung Scharnhausen kommend, bis zu dem angesprochenen Knoten verlängert und ausgebaut. Auf Grund der Um- und Ausbaumaßnahmen die dazu nötig sind, werden Teile der Flurstücke 659/7 (DHL), 659/8 (Firma Raumtechnik) und 659 (Festo) in Anspruch genommen. Die hier festgesetzten Pflanzgebots- und Gewerbeflächen werden in Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünfläche umgewidmet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem sowie dienstleistendem Gewerbe dienen.
Deshalb werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sollen schwerpunktmäßig im Bereich des Zentrums Scharnhausens zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt untergebracht werden (vgl. „Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern“, Dr. Donato Acocella, 12.10.2012).
Unzulässig sind außerdem auch Autohöfe sowie Rastanlagen, Logistik- und Lagerzentren und Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Autohäuser. Diese Nutzungen, teilweise in großem Maße flächenverbrauchenden, sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, da das Gewerbegebiet unter anderem der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Ansiedelung von produzierendem Gewerbe dienen soll.
In den GE 2 und GE 3 sind Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaften, sofern es sich dabei nicht um betriebsinterne Kantinen oder Versorgungseinrichtungen handelt, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können im GE 1 Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Auf diese Weise soll eine Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebiets sichergestellt und somit unnötige Wege, aus dem Gebiet heraus, vermieden werden.

Im GE1, GE2 und GE3 sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig.

Um die Flächenversiegelung durch ebenerdige Stellplätze möglichst gering zu halten, wird parallel zu dem Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Auf Grundlage dessen wird innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3 die Anzahl der Stellplätze auf 0,25 PKW Stellplätze pro 100 m² maßgeblicher Grundstücksfläche begrenzt (vgl. Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan „Scharnhausen West“, Anl. 2 zur Stellplatzsatzung).
Das GGa (GE 1 und GE 3) gem. § 8 BauNVO dient der Errichtung einer Gemeinschaftsgarage.
Der über den beschriebenen Berechnungsschlüssel hinausgehende Bedarf an PKW Stellplätzen muss innerhalb dieser Gemeinschaftsgarage nachgewiesen werden.
Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den Baugrundstücken so wenig Flächen wie möglich für Stellplätze in Anspruch genommen werden, um diese dann einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten (siehe oben).
Weiterhin ist innerhalb des GGa (GE 1 und GE 3) die Errichtung von Versorgungsanlagen bzw. einer Energiezentrale zulässig, um die Energieversorgung des gesamten Gewerbegebiets bzw. die Energieverteilung über das gesamte Gebiet (GE 1, GE 2 und GE 3) zu gewährleisten.

Sollte der oben genannte Berechnungsschlüssel für das GE 2 ebenfalls nicht ausreichend sein, ist ausnahmsweise innerhalb des GE 2 eine Gemeinschaftsgarage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern aus dem Gewerbegebiet 2 zulässig.

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Parkplätze (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind ausschließlich LKW´s sowie andere Lieferfahrzeugen vorbehalten, die der Belieferung des Gewerbegebiets sowie dem Abtransport von Waren dienen. PKW sind in der Gemeinschaftsgarage abzustellen. Auf diese Weise wird, wie oben bereits beschrieben, der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Gebiet noch einmal gemäß dem Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Scharnhausen West Rechnung getragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der Ortsrandlage und des nach Süden sowie Osten leicht abfallenden Geländes, wird das Gewerbegebiet in mehrere Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen unterteilt. Die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika) werden in Metern über Normal Null (m ü. NN) angegeben. Dabei wird vom bestehenden Gelände ausgegangen und für den nördlich der Planstraße A liegenden Bereich (GE 1, GE 2) eine Gebäudehöhe von ca. 18 m zu Grunde gelegt. Für den Bereich südlich der Planstraße A (GE 3) GE 1, GE 2 wird eine Gebäudehöhe von ca. 15 m zu Grunde gelegt. Durch die Abstaffelung der Gebäudehöhen mit dem fallenden Gelände fügt sich die Bebauung besser in das äußere Erscheinungsbild Scharnhausens ein. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) um bis zu 3,0 m oder Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) um bis zu 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig, so lange diese Aufbauten (ausgenommen PV-Anlagen) entsprechend eingehaust/ verkleidet werden.

In den Gewerbegebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,2 festgesetzt. Diese Nutzungsziffern sind für Gewerbegebiete üblich und gewährleisten eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden, dürfen aber länger als 50 m sein. Auf diese Weise soll die Ansiedelung größerer Betriebe, mit platzintensiven Produktionsflächen ermöglicht werden. Um die Ansiedelung größerer Betriebe zu begünstigen werden außerdem Mindestgrößen der Grundstücke von 3.500 m² festgesetzt.

Die Baugrenzen werden durch die Baufenster bestimmt, welche so angelegt sind, dass die Flächen bestmöglich ausgenutzt werden können.

Die maximale Breite von Ein- und Ausfahrten zu Gewerbegrundstücken ist auf 8,0 m begrenzt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass im Bereich der internen Erschließung ein größtmögliches Maß an Verkehrsgrün sowie Baumstandorten umgesetzt werden kann (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).

3.4 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Regenwasserretention, Luftreinhaltung, Pflanzgebote, Gebietsdurchgrünung, Bodenschutz, Leitungsrechte

Durch den Höhenunterschied zu den angrenzenden Gewerbeflächen sowie zur Gewährleistung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sind entlang der Plieninger Straße (L1192) keine Zu- oder Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken zulässig.

Die Entwässerung des Gebiets ins entsprechend der im Textteil beschriebenen baulichen Maßnahmen/ Anlagen (teilweise als Versorgungsanlagen gekennzeichnet) gesichert. Die detaillierte Entwässerungsplanung kann beim Fachbereich 4, Abteilung 66-1 Entwässerung eingesehen werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Heizöl, Holz- und Kohleprodukten oder anderen fossilen Brennstoffen sowie Abfällen aller Art betrieben werden. Auf diese Weise soll die Treibhausgasemission stark reduziert werden. Um trotzdem die Energieversorgung des Gebiets zu gewährleisten, wird parallel zum Bebauungsplan ein Energiekonzept für das Gebiet erarbeitet, welches Energie aus erneuerbaren Energieformen vorsieht und für alle sich ansiedelnden Gewerbebetriebe bindend ist.

Um innerhalb des Gewerbegebiets einen möglichst großen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen umsetzen zu können, werden verschiedene Maßnahmen in Form von Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen vorgesehen.
Die bereits angelegten Grünflächen im östlichen Bereich des Gewerbegebiets (westlich der K1269), die als Ausgleichsflächen für die damals angelegte K1269 dienen (siehe Begründung Bebauungsplan „Westumfahrung Scharnhausen Plan 2“) werden zu großen Teilen erhalten und durch eine entsprechende Ausweisung zur Pflanzbindungsfläche (pfb 1) belegt. Die entlang der Plieninger Straße bereits gepflanzten Bäume werden größtenteils erhalten und sind bei Abgang zu ersetzen. Daran anschließend sind in der Pflanzbindungsfläche 1 weitere Baumpflanzungen entlang der K1269 vorgesehen, um die durch den Straßenausbau entfallenden Bestandsbäume zu ersetzen.
Entlang der südlichen und westlichen Gebietskanten verläuft eine 5 m breite Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot 1, pfg 1), die verschiedene Pflanzvorgaben festsetzt, um das Gebiet bestmöglich einzugrünen und somit das äußere Erscheinungsbild Scharnhausens nicht zu stören. Die mit einem Leitungsrechts (lr 1) zu Gunsten der Netze BW belegte Fläche südlich und westlich des Geltungsbereichs bleiben unversiegelt und wird als standortgerechte Wiese mit Regiosaatgut (siehe Anlage „Pflanzpläne Ortsrandeingrünung“) angelegt. Die im Pflanzplan festgehaltenen Pflanzen stellen die einzige Möglichkeit der Bepflanzung des Leitungsrechts dar und sorgen einerseits für einen weiteren Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs sowie andererseits zu einer optischen Aufwertung des neuen Ortsrandes Scharnhausen.
Im südlichen Bereich verläuft zwischen Ortsrandeingrünung und Leitungsrecht ein ca. 3 m breites offenes Mulden-Rigole-System welches in die offenen Becken zur Regenwasserretention westlich der K1269 mündet. Hinzu kommt ein weiterer offener Entwässerungsgraben entlang der Plieninger Straße, der in das Regenrückhaltebecken mündet. Diese Flächen sind begrünt und bleiben unversiegelt.
Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (pfg 2) sowie in den GE 1, GE 2 und GE 3 das Pflanzen eines Baumes pro 5 PKW Stellplätze (pfg 3) vorgesehen.
Die Gebäudedächer der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 60% der Gesamtdachfläche betragen. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Auf diese Weise wird das Gebiet zusätzlich durchgrünt und weitere Retentionsflächen für Regenwasser geschaffen.

Ein Bodenschutzkonzept stellt den Abtrag der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden vor Umsetzungsbeginn der Baumaßnahmen sicher. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass durch den hochwertigen Boden im Gebiet Scharnhausen West minderwertigere Ackerflächen auf der Gemarkung Ostfildern eine Aufwertung erfahren (siehe dazu Bodenschutzkonzept für den Bebauungsplan Scharnhausen West).

Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben, die eine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gewerbebauten ab 2022 zur Pflicht macht, wird der Anlage von Photovoltaikanlagen auf allen Gebäudedächern innerhalb des Gebiets Rechnung getragen.

Da die oberirdisch verlaufende 110 kV Stromleitung im Bereich der Gewerbeflächen unterirdisch an den südlichen und westlichen Gebietsrand verlegt wird, wird wie oben erwähnt, ein Leitungsrecht (Lr 1) zu Gunsten der Netze BW festgesetzt, um den Zugang zu den dort verlaufenden Leitungstrassen zu sichern. Weiterhin wird im Bereich des Leitungsrechts auf dem Flurstück 860/3 ein Gehrecht (Gr 1) zu Gunsten der Netze BW festgesetzt um die Zugänglichkeit der Kabeltrasse und der Strommasten zu gewährleisten. Aus Richtung Westen führt über das Flurstück 789 (ehemaliger Feldweg) eine Wasserstoffleitung der EnBW in das Gebiet, welche durch das Leitungsrecht 3 (Lr 3) gesichert wird.

Im Bereich der Freileitungen werden die bestehenden Leitungsrechte durch das Leitungsrecht 2 (Lr 2) zu Gunsten der Netze BW gesichert.

Im Bereich der Kreuzung K1269 und Gebietserschließung wird eine Versorgungsfläche Abwasser zu Gunsten der Stadtwerke Ostfildern festgesetzt, um das dort unterirdisch angelegte Mischwasserrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche wird weiterhin als Versorgungsfläche für ein Trafohäuschen definiert, welches zur Gebietsversorgung auf dem Rückhaltebecken errichtet wird.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen tragen zu einer gewissen Homogenität der Bebauung bei.
Es werden Flachdächer festgesetzt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einheitlich ist und weiterhin eine verbindliche Dachbegrünung als Ausgleichs- und Minimierungs- und Retentionsmaßnahme innerhalb des Gebietes umgesetzt werden kann (s.o.). Außerdem kann die Dachfläche auf diese Weise im größtmöglichen Maß mit Photovoltaikanlagen versehen werden.
Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder Grautönen auszuführen, um grelle und leuchtende Farben zu vermeiden.
Fassaden sind zu begrünen. Diese Maßnahme trägt zu einer besseren Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild bei. Des Weiteren dient die Fassadenbegrünung, wie auch die Dachbegrünung der Kühlung der Gebäude bzw. des Gebiets. Alternativ dazu ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen an den Fassaden möglich wodurch gewährleistet werden kann, dass die für das Gebiet nötige Energie teilweise bereits am Ort des Verbrauchs hergestellt werden kann.

Um Insekten und Zugvögel nicht zu beeinflussen bzw. nicht zu irritieren, sind für Außen- und Werbeanlagenbeleuchtungen insektenverträgliche und streulichtarme Beleuchtungen mit LED´s in warmweiß, zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind aus diesem Grund ebenfalls unzulässig.
Weiterhin ist je Gewerbebetrieb nur maximal eine Werbeanlage zulässig. Diese darf die Abmessungen 2,5 m auf 3,5 m nicht überschreiten. Auf diese Weise wird ein zu hohe Dichte an Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten o.ä. verhindert und ein größtmögliches Maß an Fassadenbegrünung oder Photovoltaikanlagen an Fassaden 8Fassdenteilen ohne Öffnungen) sichergestellt.
Außenbeleuchtungen entlang der Plieninger Straße (L1192) sowie der K1269 müssen blendfrei installiert sein, um den Verkehr nicht zu behindern.
Um den Grad der Versiegelung durch PKW Stellplätze und deren Zufahrten möglichst gering zu halten und Versickerungsmöglichkeiten auf Privatgrundstücken zu schaffen, sind diese mit offenporigen Belagsarten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen) zu befestigen. Weiterhin sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster), die nicht als PKW Stellplätze oder als Zufahrten ausgestaltet sind, zu begrünen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass zusätzliche Retentionsflächen auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Trennwände und Zäune, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 2,0 m, nicht blickdicht und in metallener oder grauer Farbe zulässig.
Müllplätze sind durch Hecken oder Rankgehölze einzugrünen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die im Norden an die Plieninger Straße sowie im Osten an die K1269 anschließt und im Westen einen Stich mit Wendeschleife hat. Die Interne Erschließung wird eine Bruttobreite von 16,0 – 17,25 m haben.

Die Entwässerung des Baugebiets ist im modifizierten Mischwassersystem vorgesehen. Unbelastetes Dachflächen- und Oberflächenwasser ist in geplante Regenwasserkanäle und vorhandene Mulden am Südrand einzuleiten, während Schmutz- und Oberflächenwasser aus Grundstückszufahrten und Straßen in die Mischwasserkanalisation einzuleiten ist. Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Bei der Planung der Gebäude ist je nach Lage auch eine Versickerungsmöglichkeit über belebte Bodenschichten zu untersuchen.
Die Regenwasserretention muss somit in Teilen auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

5. Flächenberechnung

Gewerbeflächen:	**122.162 m²**
Öffentliche Grünfläche:	**16.284 m²**
Private Grünfläche:	**1.651 m²**
Flächen für Erschließung:	**34.343 m²**
Verkehrsgrün**:**	**7.698 m²**
Versorgungsflächen:	**3799 m² (davon ca. 1469 m² unbefestigte Grünfläche)**

Gesamtfläche Geltungsbereich: **185.937 m²**

6. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Ostfildern außer Verfahrenskosten insbesondere Kosten für die Erschließung (Kanal, Straßenbau, Trassenverlegung, Wasserversorgung). Diese können durch Einnahmen aus Anliegerbeiträgen teilweise refinanziert werden.

7. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht des Ingenieurbüros „Gruppe für ökologische Gutachten“ (GöG), Stuttgart, vom 02.10.2020/ 09.09.2021/ 11.07.2023 werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange berücksichtigt. Hierbei werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Dazu zählen u.a. die Pflanzgebote, Ortsrandeingrünung und Dachbegrünung. Zudem sind externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation erforderlich. Dazu zählt der Auftrag von Oberboden im Bereich von aufwertungsfähigen Böden auf der Gemarkung Ostfildern, die artenschutzrechtliche Maßnahme (Anlage einer Buntbrache), die externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Blühfläche im funktionalen Zusammenhang zur artenschutzrechtlichen Maßnahme) und die Renaturierung eines Altarms der Körsch. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

8. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung arbeitet den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ab. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober bis Februar zur Umgehung einer Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel. Für Feldlerche Rebhuhn und Schafstelze werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) im Sinne § 44 (5) BNatSchG vermieden.

9. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.
Für das nahe gelegene FFH-Gebiet Filder (732-1341) wurden im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung keine relevanten Beeinträchtigungen ermittelt.

10. Hochwasserschutz/ Starkregen

Laut maßgeblicher Hochwassergefahrenkarte des LUBW liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwasserflächen.

Bei der Planung der Erschließungsanlagen wurde ein in den Starkregengefahrenkarten des Ingenieurbüros Winkler und Partner GmbH (Stand März 2021) dargestelltes außergewöhnliches Regenereignis (100-jährliches) mit 56 mm Niederschlag pro Stunde berücksichtigt.
Durch die im Gebiet größtenteils bereits umgesetzten Entwässerungs- und Erschließungsmaßnahmen (Kanäle innerhalb der Gebietserschließung, offener Entwässerungsgraben entlang der Plieninger Straße, Mulden-Rigolen-System am südlichen Gebietsrand, Regenwasserretentionsbecken sowie Regenrückhaltebecken im Bereich der östlichen Gebietszufahrt, Versickerungsflächen in Form von Grünflächen, Retentionsflächen durch Dachbegrünung sowie in Teilen auf den Baugrundstücken, optionale Fläche für Regenwasserrückhalt südlich des Kreuzungsbereichs K1269 und Elly-Beilhorn-Straße (dargestellt als Versorgungsfläche)) wurde dem Thema Starkregen und Entwässerung in größtmöglichem Maße Rechnung getragen. Ferner sind die sich zukünftig im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetrieb dazu angehalten, in Eigeninitiative zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen bzw. zur Entwässerung des eigenen Grundstücks umzusetzen.

11. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzt Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07. Februar 2023

11.1 Zweck und Inhalt des Gesetzes

Nach § 1 KlimaG BW bezweckt das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz den Schutz des Klimas und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels in Baden-Württemberg. Ziel ist, im Rahmen der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zu Netto-Treibhausgasneutralität zu leisten und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und Verkehrswende beizutragen. Weiterhin zielt das Gesetz darauf ab, für die Anpassung an die

unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu sorgen du die Transformation und eine klimaresiliente Gesellschaft zu unterstützen.

Um den Schutz des Klimas zu gewährleisten, soll nach § 3 Abs. 1 KlimaG BW folgende Rangfolge in absteigender Reihe eingehalten werden:

1. Vermeiden von Treibhausgasemissionen
2. Verringern von Treibhausgasemissionen und
3. Versenken nicht oder mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zu vermeidender oder zu verringernder Treibhausgase.

Auch geringen Beiträgen zum Klimaschutz kommt Bedeutung zu. Maßgeblich müssen die Bereiche Energie, Mobilität, Produktion und Konsum, Beschäftigung sowie Bauen zum Klimaschutz beitragen. Insbesondere bei energiebedingten Treibhausgasemissionen sollen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung sowie effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden.
Gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes ist neben dem Schutz des Klimas die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels geboten. Sie kann den Schutz des Klimas nicht ersetzen; ihr kommt ergänzende Funktion zu.

Die Stadt hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich berücksichtigt (§ 7 KlimaG BW). Auch nach § 13 KlimaG des Bundes müssen die Ziele des Bundesklimaschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden (vgl. §§ 1, 3 KSG des Bundes).

11.2 Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan „Scharnhausen West“ ist durch eine laut Flächennutzungsplan in Teilen bereits ausgewiesene sowie teilweise in Planung befindliche Gewerbebaufläche gesichert.
Es besteht ein zunehmender Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer, produzierender sowie in großer Zahl Arbeitsplätze schaffender Firmen. Weiterhin besteht auch das Interesse bereits in Ostfildern ansässiger Unternehmen sich in großem Maße zu erweitern. Auf Grund der Tatsache, dass auf ostfilderner Gemarkung in allen bestehenden Gewerbegebieten nur noch kleine, unzusammenhängende Teilflächen (Baulücken) für die Ansiedelung kleiner Betriebe zur Verfügung stehen, stellt der Bebauungsplan „Scharnhausen West“ die derzeit einzige Möglichkeit dar, den genannten Bedarf ausreichend zu decken. Gleichzeitig stellt die Fläche die einzige mögliche Gewerbeflächenerweiterung in diesem Umfang auf der Gemarkung Ostfildern dar, weswegen davon auszugehen ist, dass zukünftig keiner derartigen Gewerbeflächenerweiterungen mehr umgesetzt werden.
Auf Grund der Lage am Ortsrand von Ostfildern Scharnhausen, direkt angrenzend an bestehende Gewerbegebiete und angebunden an die Autobahn A8 stellt der Standort für ein Gewerbegebiet günstigste Bedingungen dar.

11.3 Umsetzung des KlimaG BW im Bebauungsplan - Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemission

Die zukünftigen Herausforderungen des Klimaschutzes sind auch den politischen Gremien sowie der Stadtverwaltung Ostfildern ein Anliegen höchster Priorität. Auf Grund dessen wurden bei der Ausweisung des Gebiets bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans bereits Auflagen, Festsetzungen und begleitende Konzepte erarbeitet, die auf eine zukunftsorientierte und Treibhausgas einsparende Bebauung, Energieversorgung und Mobilität innerhalb des Gebiets abzielen.
Bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bedeutet dies, dass verpflichtend auf allen Gebäudedächern neben einer 12 cm starken Dachbegrünung zur Wasserretention und Kühlung

(Vermeidung von zu starker Erhitzung des Gebiets im Sommer) auch Photovoltaikanlagen in großem Umfang hergestellt werden müssen. Weiterhin besteht die Pflicht zur Begrünung von Fassaden bzw. zur Installation von Photovoltaikanlagen an allen dafür geeigneten Fassadenteilen.
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind in Form einer Ortsrandeingrünung, Verkehrsgrün, verpflichtenden Baumpflanzungen auf unbebauten Grundstücksteilen sowie zwischen Stellplätzen (siehe dazu Festsetzungen B.8. ff im Textteil) festgesetzt.

Um den Anteil der durch die zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe erzeugten Treibhausgasemissinen auf das möglichste Minimum zu reduzieren, wird parallel zum Bebauungsplan ein Energiekonzept erarbeitet. Dieses nimmt nicht nur die o.g. Festsetzungen des Bebauungsplans auf, sondern geht durch Maßnahmen wie ein Erdsondenfeld unter den zukünftigen Gewerbebauten zur Nutzung von Energie aus Geothermie sowie der Schaffung einer gebietsinternen Energieversorgung durch Einspeisung nachhaltig erzeugter bzw. gewonnenen Energien in ein Gebietsenergienetzwerk darüber hinaus (siehe dazu Energiekonzept für das Gewerbegebiet Scharnhausen West der EnBW). Durch Realisierung des Energiekonzepts wird die externe Energiezufuhr für das Gewerbegebiet Scharnhausen West umfangreich reduziert.

Um den Anteil privater PKW im Gebiet zu reduzieren und Arbeitnehmern sowie Besuchern ein Angebot an nachhaltigere bzw. effizienterer Mobilitätsangeboten zu schaffen, wird ebenfalls parallel zum Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Durch entsprechende Angebote innerhalb des Gebiets (siehe dazu Mobilitätskonzept für das Gewerbegebiet Scharnhausen West des Büros Urban Standards), eine günstige ÖPNV Anbindung und eine Gemeinschaftsgarage zur Bündelung aller notwendigen Stellplätze, kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, was eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen bedeutet.

Obwohl durch die Neuausweisung des Gewerbegebiets neue Treibhausgasemissionen entstehen, wird auf Grund des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen an den Planungen festgehalten.
Die beschriebenen Maßnahmen tragen dazu bei, den Zielsetzungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes bestmöglich zu entsprechen und dabei auch eine Vorreiterrolle für zukünftig entstehende Gewerbegebiete einzunehmen. Der Reduzierung der Treibhausgasemissionen wird jedoch durch die angesprochenen Maßnahmen und Planungen bestmöglich Rechnung getragen.

Ostfildern, den 02.10.2020 / 09.09.2021 / 11.07.2023
– Fachbereich 3 Planung und Baurecht –

Im Auftrag
Schmidt