



STADT OSTFILDERN

Heumadener Straße West - Ortsmitte

Aufstellung Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte", Stadtteil Kemnat

Öffentliche Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs

Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte", Gemarkung Kemnat / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte"

- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) -

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" gefasst und beschlossen, eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan zu erlassen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In öffentlicher Sitzung am 07.10.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung sowie des Satzungsentwurfs über örtliche Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Grenzen des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in dem abgebildeten Kartenausschnitt dargestellt. Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern vom 04.09.2020



Der Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden von einschließlich 26.10.2020 bis einschließlich 26.11.2020 während der allgemeinen Sprechzeiten beim Fachbereich 3/Planung der Stadt Ostfildern im Nebengebäude des Rathauses Ruit, Otto-Vatter-Str. 14, öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können zusätzlich im Internet unter www.planung.ostfildern.de abgerufen werden und sind über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg zugänglich.

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

In Gutachten, Umweltbericht und Stellungnahmen zum Bebauungsplan sowie im Landschafts- und Umweltplan Ostfildern (<https://www.geonline-gis.de/portale/Ostfildern.htm>) liegen umweltrelevante Informationen zu den folgenden Themenfeldern vor:

? Umweltbelang Mensch im Hinblick auf Schallimmissionen, Lärmschutzmaßnahmen, Emissionen durch Bauarbeiten, Abgasemissionen und Lichtemissionen

? Umweltbelang Boden im Hinblick auf Versiegelung und Kampfmittelverdachtsfläche

? Umweltbelang Wasser im Hinblick auf Grundwasser, Oberflächenwasser, Versickerung und Grundwasserneubildung

? Umweltbelang Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt im Hinblick auf artenschutzrelevante Aussage zu Habitaten von Pflanzen, Vögeln und Fledermäusen, Lebensraum- und Nahrungsraumverlust und Artenschutzmaßnahmen

? Umweltbelang Klima, Luft und Klimawandel im Hinblick auf Luftschadstoffen und Kleinklima

? Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch geplante Bebauung

? Umweltbelang Kulturelles Erbe im Hinblick auf kulturhistorische Siedlung- und Bauformen und archäologische Denkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Covid-19-Pandemie im Technischen Rathaus Ruit eine Pflicht zum Tragen einer einfachen Schutzmaske über Mund und Nase besteht.

Kurzfassung der Begründung

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt, im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Ortsmitte Kemnats aufzuwerten. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll verbessert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Die Stärkung und der Erhalt der Versorgungsinfrastruktur ist ebenfalls ein wichtiges Ziel. In der Ortsmitte Kemnats befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Nutzung wurde erst vor kurzem weitgehend aufgegeben, so dass eine städtebauliche Neuordnung des Areals erforderlich wird.

In Kemnat wurde im Gutachten zum Einzelhandelskonzept insgesamt eine schwächere Einzelhandelsstruktur als in anderen Stadtteilen Ostfilderns festgestellt. Der ansässige Lebensmitteldiscounter hat für das Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte eine große Bedeutung, verfügt jedoch nur über eine geringe Verkaufsfläche, keine Erweiterungsmöglichkeiten und kaum über Parkmöglichkeiten für Kunden. Durch die Schaffung eines neuen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Einzelhandelsstandorts, soll die Situation des Einzelhandels in der Ortsmitte Kemnat verbessert und stabilisiert werden. Die in diesem Zuge ebenfalls in der Ortsmitte geplanten Wohnbauflächen fördern die Innenentwicklung Kemnats als attraktiven Wohnstandort.

Der städtebauliche Entwurf für die südlich gelegene Baufläche sieht ein gemischt genutztes Quartier mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Wohnen vor. In den Obergeschossen sind in aufgesetzten einzelnen Baukörpern bis zu drei Geschosse als Wohnnutzung geplant. Die Erschließung und die Anlieferung erfolgen über die vorhandene Heumadener Straße. Zusätzlich werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Ortsmitte im rückwärtigen Bereich durch eine Bebauungsmöglichkeit "in der zweiten Reihe" geschaffen.

Sachbearbeiter:

Frau Terai

j.terai@ostfildern.de